الصيغ النموذجية
للدعاوى والأوراق القضائية

طبقاً لأحدث التشريعات وأحكام محكمة النقض
والمحكمة الإدارية العليا والمحكمة الدستورية العليا

دكتور
على عوض حسن
المحامى بالنقض
أستاذ القانون ومحكم دولى وخبير عمالى

الجزء الثانى

الناشر
دار الفكر الجامعى
٣٠ ش سوتير الازاريطة - الاسكندرية
ت : ٤٨٤٣١٣٢


GP CO.
شركة
الجلال
للطباعة



دكتور
علي عوض حسن
المحامي بالنقض
أستاذ القانون والمحامي بالنقض والمحكم الدولي

الصيغ النموذجية للدعاوى والأوراق القضائية

طبقاً لأحدث التشريعات وأحكام محكمة النقض والمحكمة الادارية العليا والمحكمة الدستورية العليا

- دعاوى الايجارات الموضوعية والمستعجلة والزراعية
- الإنذارات على يد محضر
- الطلبات العارضة والتدخل والطعن بالتزوير وانذارات العرض
- الدعاوى التجارية ودعاوى الافلاس والدعاوى البحرية وطعون الضرائب ودعاوى الملكية الصناعية والبنوك

الجزء الثاني

٢٠٠٤

الناشر
دار الفكر الجامعي
٣٠ ش سوتير - أمام كلية الحقوق
ت : ٤٨٤٣١٣٢ الاسكندرية

تبويب الجزء الثانى



الفصل الأول
صيغ
دعاوى الإيجارات الموضوعية

صيغة رقم (٥٣)

دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة
م١٨ من القانون ١٣٧/ ١٩٨١
والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ ....

أنا .... المحضر بمحكمة............ الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار مؤرخ .... أجر الطاعن للمعلن اليه ما هو (شقة سكنية أو دكان أو أى وحدة - تذكر مواصفاتها طبقاً للعقد) وذلك بأجرة شهرية (أو سنوية أونصف سنوية) قدرها .... ونص البند .... من العقد على أن تسدد الأجرة فى موعد أقصاه .... من كل شهر.

وحيث أن المعلن اليه امتنع بلا مبرر عن سداد الأجرة فأنذره الطالب بإنذار على يد محضر مؤرخ .... بالوفاء بالأجرة المتأخرة وقدرها ....

وقد مضت مدة الانذار دون أن يلتزم بالسداد مما لم يعد معه أمام

الطالب ثمة محيص من اتخاذ الاجراءات القانونية عملاً بأحكام المادة ١٨ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ والمادة ٣٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ومع حفظ حق الطالب فى استئداء الأجرة المتأخرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... المؤرخ .... لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصلب هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ .... والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) لا بد أن يسبق رفع الدعوى إعذار المستأجر بكتاب مسجل بدون مظروف أو بإنذار على يد محضر حتى ولو كان عقد الايجار ينص على الطرد بدون تنبيه لأن هذا الإعذار واجب سواء كانت الدعوى موضوعية أو مستعجلة وإلا حكم بعدم قبولها .

صيغة رقم (٥٤)
دعوى إخلاء ضد مستأجر لم يسدد أجرة المياه
م١٨ من القانون ١٣٦ / ١٩٨١
والمادة ٣٧ من القانون ٤٩ / ١٩٧٧

إنه فى يوم ....

تنقل الديباجة الواردة بالصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... إستأجر المعلن اليه من الطالب الوحدة السكنية رقم .... بالعقار رقم .... الكائن بجهة .... بأجرة شهرية قابلة للتجديد مقدارها .... تدفع فى موعد أقصاه اليوم الخامس من كل شهر .

وقد قام الطالب بعمل الخزانات والطلمبات اللازمة لرفع المياه وتوصيلها لكافة وحدات العقار بما فى ذلك الوحدة المؤجرة للمعلن اليه كما جرى توزيع نفقات المياه بنسب استهلاك كل وحدة طبقاً لفواتير مرفق المياه إلا أن المعلن اليه رفض سداد نصيبه فى استهلاك المياه رغم مطالبته به مراراً وقد عرض الأجرة على الطالب مخصوماً منها ثمن المياه التى استهلكها فرفضها الطالب لعدم قانونية العرض ولأنه عرض ناقص ومخالف لنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تلزم المستأجر فى جميع الحالات بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الى المؤجر فى المواعيد المحددة لسداد الأجرة أو كلما طلب المؤجر ذلك ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار ، وأمقتضى ذلك أنه يحق للطالب وعملاً بنص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أن يطلب إخلاء المعلن اليه لعدم سداد أجرة المياه وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن الأجرة المستحقة على المستأجر يدخل فيها قيمة استهلاك المياه ويعتبر الامتناع عن هذا السداد نكولاً عن دفع الأجرة ويخضع لذات أحكام التأخير فى الأجرة

(نقض مدنى رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/١١/١٨ ونقض جلسة ١٩٧٩/٢/١٨ ، س٣٠،ع١، ص٦٥٦ – المحاماة العددان الثالث والرابع مارس وأبريل ١٩٩٠ ص ١٢).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤)

ثم يقال ....

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى مقابل استهلاك المياه والأجرة من تاريخ التوقف عن السداد وحتى تاريخ الفصل فى الدعوى وما يستجد والفوائد القانونية والمصروفات .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٥٥)
دعوى اخلاء لاستعمال العين بطريقة ضارة بالصحة
مادة ١٨/د من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم............ بالمنزل المملوك للطالب الكائن بجهة............ بأجرة شهرية قدرها .... وذلك بقصد استعمالها سكناً خاصاً .

ومنذ تاريخ .... بدأ المعلن اليه فى استعمال العين استعمالاً ضاراً بالصحة وذلك بأن جلب اليها بعض الأجهزة المعملية والأدوات الكيماوية مما أدى الى تصاعد الغازات والأبخرة السامة والروائح الكريهة من فتحات الشقة - وقد نبه الطالب على المعلن اليه بأن استمرار هذا الوضع يشكل خطراً على العقار وعلى باقى السكان ولكنه لم يمتثل فاضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... حيث قضى فيها بجلسة .... بـ ....وأصبح هذا الحكم نهائياً بعدم الطعن عليه بالاستئناف .

أو ..

وقد تأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم ...... لسنة ...... ق ومن ثم بات نهائيًا حائزاً حجية الشىء المقضى فيه (١) ، وبالتالى تحقق الشرط الوارد بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما أن عقد الايجار اُعتبر مفسوخاً طبقاً للبند.... منه دون حاجة الى تنبيه أو إعذار.

---

(١) هذه الصيغة يمكن أن تصلح ايضًا لدعوى الاخلاء بسبب استعمال العين بطريقة مقلقة للراحة أو بطريقة ضارة بسلامة المبنى أو أغراض منافية للآداب العامة بشرط ثبوت ذلك بحكم نهائى كما استقرت على ذلك أحكام محكمة النقض.

بنـاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يقال ......

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة وبعقد الايجار المؤرخ .... والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى التعويضات وسائر حقوقه الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

---

(١) جدير بالذكر أن دعوى اثبات الحالة حتى ولو كانت مؤيدة استئنافية لا يعتبر الحكم الصادر فيها باتاً وليس هو الحكم الذى يقصده المشرع فى نص المادة ١٨ بالنسبة لجميع حالات الإخلال الواردة بها .

فقد قضت محكمة النقض بأنه : «لما كان القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ قد نص فى مادته الثامنة عشر على أنه : « لايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : ... إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمال المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة» فإنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لإساءة استعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها فى تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت هذه الإساءة فى الاستعمال فتكون له حجية الأمر المقضى فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر طلب الإخلاء ، ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر فى دعوى اثبات الحالة وهى دعوى اجراءات وقتية تحفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل فى أصل الحق وعلى ذلك فإن الحكم الذى يصدر فيها هو حكم وقتى لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ولا يحوز أمامها قوة الشىء المقضى فيه ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بالاخلاء للسبب المنصوص عليه فى الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ٨١/١٣٦ على أن الحكم الصادر فى استئناف دعوى اثبات الحالة رقم ٣٨٤٠ لسنة ١٩٧٥ مستعجل القاهرة هو حكم قضائى نهائى يثبت استعمال المستأجر للعين موضوع النزاع بطريقة ضارة بسلامة المبنى فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه (الطعن جلسة ٨٣/١٢/٥ – عبد المنعم حسنى – موسوعة مصر ص ٢٦٧) .

صيغة رقم (٥٦)
دعوى اخلاء لثبوت إدارة العين المؤجرة للعب الميسر
مادة ١٨/د من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... أجر المعلن اليه من الطالب ما هو .... (مواصفات العين المؤجرة وموقعها وعنوانها) .

وحيث انه بجلسة .... صدر حكم من محكمة جنح الأزبكية فى الجنحة رقم .... لسنة .... بحبس المعلن اليه وآخرين كانوا برفقته ثلاثة أشهر مع الشغل وكفالة مائة جنيه لكل منهم لإيقاف التنفيذ وذلك فى تهمة إدارة العين للعب الميسر وقد استأنف المتهمون الحكم فقضت محكمة الجنح المستأنفة بجلسة .... فى القضية رقم .... لسنة .... جنح مستأنف الأزبكية بقبوله شكلاً وفى الموضوع بتأييده مع إيقاف تنفيذ العقوبة لمدة ثلاث سنوات بعد صيرورة الحكم نهائياً .

وحيث أن هذا الحكم نهائى بات وقد فصل فى ثبوت إدارة العين للميسر أى استعمالها استعمالاً منافياً للآداب العامة والنظام العام ولا يقدح فى ذلك إيقاف تنفيذ العقوبة البدنية ذلك إيقاف التنفيذ لا يوثر فى قيام الجريمة وثبوت الإخلال .

وإذ كان الطالب قد أُضير فى سمعته وسمعة المنزل واستياء باقى المستأجرين ويحق له عملاً بنص المادة ١٨/د من القانون ١٣٦/٨١ وما استقرت عليه أحكام محكمة النقض(١) أن يطلب إخلاء المعلن اليه.

---

(١) نقض جلسة ٢٨/٢/٨٣ – المرجع السابق ص ٢٦٨ .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٥٧)
دعوى إخلاء بسبب إضافة غرفة جديدة للعين المؤجرة دون إذن المالك (م ٥٨٠ مدنى)

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن اليه من الطالب غرفة بسطح المنزل رقم .... بشارع .... بقصد استعمالها سكناً خاصاً .

وبتاريخ .... قام المعلن اليه باستغلال باقى سطح المنزل وذلك بالتكسير والبناء وأقام غرفة بجوار غرفته دون إذن من الطالب مالك العقار .

وحيث أن الطالب أنذر المعلن اليه على يد محضر بتاريخ .... بإعادة الحال الى ما كانت عليه ولكنه لم يمتثل مما اضطر الطالب الى رفع الدعوى رغم .... لسنة .... مستعجل القاهرة بطلب اثبات الحالة حيث انتهى الخبير المنتدب فى هذه الدعوى الى اثبات أن البناء المخالف والذى تم بدون إذن وقد حكم بانتهاء دعوى اثبات الحالة على هذا الأساس .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يقال .....

وذلك لكى يسمع الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة ، مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها محل العقار .

صيغة رقم (٥٨)
دعوى بطلب انعدام حكم صادر بالإخلاء
مادة ١٧٨ مرافعات المعدلة بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٧٣

إنه في يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... تلقى الطالب من المعلن اليه صورة معلنة على يد محضر من الحكم رقم .... الصادر من محكمة .... الابتدائية بجلسة .... والقاضى بطرد السيد/ ....(يذكر اسم من تلقى المدعى عنه الحق فى شغل العين) من العين التى يقيم فيها الطالب منذ .... وببحث الموضوع تبيّن أن المعلن اليه كان قد استصدر هذا الحكم ضد مورث الطالب المرحوم .... (يذكر نفس الاسم) بعد وفاته ورغم علم المعلن اليه بأن الطالب وهو ممن لهم حق الامتداد القانونى لعقد الايجار يقيم بالعين منذ فترة طويلة سابقة على الوفاة – وقد أعلنت صحيفة الدعوى فى الحكم المشار اليه على عنوان وهمى وفى تاريخ لاحق على الوفاة وصدر الحكم بناء على هذه الخصومة المنعدمة التى لم تنعقد أصلاً .

وحيث أن حكم الاخلاء المنعدم الذى أعلن للطالب لا يصح الاحتجاج به لأنه إذا تجرد الحكم من أركانه الأساسية بحث يشوبه عيب جوهرى جسيم يصيب كيانه ويفقده صفته كحكم ويحول دون اعتباره موجوداً منذ صدوره فلا يستنفد القاضى سلطته ولا يرتب الحكم حجية الأمر المقضى ولا يرد عليه التصحيح لأن المعدوم لا يمكن رأب صدعه ومن قبيل صدور الحكم على من يثبت وفاته قبل رفع الدعوى . (نقض مدنى رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤ مجموعة المكتب الفنى لسنة ٣٠ ص ٥٢٠) .

وحيث أنه وإن كانت أحكام محكمة النقض مستقرة على أنه لا يجوز رفع دعوى مبتداة بطلب بطلان الحكم حفاظًا على مبدأ حجية

الأحكام وهو من النظام العام إلا أنه فى وقائع الدعوى الراهنة فإن الطالب يتغيا الحكم بانعدام حكم الاخلاء الصادر ضد مورثه لصدوره ضد ميت بل وإعلان صحيفة الدعوى الصادر فيها هذا الحكم بعد الوفاة وهناك فارق جوهرى بين البطلان والانعدام وفقًا لما أقرته محكمة النقض من مبادئ وبالتالى يحق رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام الحكم إذا تجرد من عناصره بحيث بات هو والعدم سواء بسواء وبحيث لا يمكن أن يوصف بأنه حكم كما فى ظروف هذه الدعوى .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بانعدام الحكم رقم .... لسنة .... الصادر من محكمة .... بجلسة .... والقاضى بإخلاء .... على نحو ما توضح بصدر الصحيفة وانعدام الآثار المترتبة عليه والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى مدنياً وجنائياً .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٥٩)
دعوى بطلب تفسير حكم إخلاء
مادة ١٩٢ مرافعات

إنه في يوم .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... صدر الحكم رقم............ من محكمة .... الابتدائية .

قضى منطوقه بما يلى : « حكمت المحكمة باخلاء المدعى عليه من العين الموضحة المعالم بصحيفة الدعوى لعدم سداد فروق الأجرة وقدرها .... والزامه المصروفات ومبلغ .... جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة ورفضت طلب النفاذ المعجل » .

وكان المعلن اليه قد أقام ضد الطالب الدعوى الصادر فيها الحكم المشار اليه حيث طلب فى ختامها الحكم بالزامه بسداد فروق الأجرة فقضت المحكمة بقضائها المشار الى منطوقه فيما سبق وهو حكم غامض يحتاج الى تفسير ومن حق الطالب عملاً بالمادة ١٩٢ مرافعات أن يطلب الى المحكمة التى أصدرته تفسير ما وقع فى منطوقه من غموض أو إبهام ويقدم طلب التفسير بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى.

وحيث أن الحكم المراد تفسيره قد صار نهائياً واستغلقت كافة سبل الطعن عليه حيث مضى ميعاد استئنافه كما لا يجدى رفع دعوى إشكال فى تنفيذه لأن التنفيذ ليس طريقاً من طرق الطعن فى الأحكام أو تفسيرها ومن ثم فلم يعد أمام الطالب ثمة سبيل سوى الالتجاء الى ذات المحكمة التى أصدرت الحكم توصلاً لكشف غموض منطوقه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لكى يسمع الحكم بتفسير منطوق الحكم رقم .... لسنة .... الصادر بجلسة .... والمشار الى منطوقه بصدر هذه الصحيفة وإزالة ما شابه من غموض وإبهام وتناقض بين المنطوق والأسباب مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦٠)

دعوى اخلاء مستأجر للتنازل بدون إذن المالك وإخلاء المتنازل له للغصب

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... تلقى الطالب إنذاراً على يد محضر يحمل اسم المعلن اليه الأول . وحيث أن الانذار تضمن القول بأن المعلن اليه الأول قد اشترى بالمزاد عن طريق مصلحة الضرائب الدكان الكائن بملك الطالب بالعقار رقم .... بشارع .... بجهة .... وطلب المعلن اليه الأول فى إنذاره أن يقوم الطالب بتحرير عقد إيجار جديد له عن هذا الدكان وإلا فإنه يكون قد ارتكب جريمة أمن دولة على نحو ما ورد تفصيلاً بالإنذار بما لا محل معه لإعادة تكراره .

وحيث أن الدكان المنوّه عنه قد جرى تأجيره للمعلن اليه الثانى بعقد إيجار ثابت التاريخ مؤرخ .... بالأجرة المشار اليها فيه وبالتالى فإن الطالب لا يعلم شيئاً عن المعلن اليه الأول ولا تربطه به أدنى صلة وبدلاً من أن يهدد المعلن اليه الأول الطالب ويتوعده ويصفه بصفات تحمل الخروج على أحكام القانون فقد كان الأولى به أن يتذكر أن هناك عقد إيجار مكتوب بينه وبين المعلن اليه الثانى وأنه لا يجوز تحرير أكثر من عقد إيجار عن العين الواحدة وأنه إذا كان المعلن اليه الأول قد اشترى بالمزاد كما يزعم فإن من شأن أحكام الخلافة فى نطاق

روابط القانون الخاص أن الحقوق والالتزامات تنتقل وفقاً للقواعد العامة وأنه إذا كان لدى المعلن اليه الثانى عقد إيجار فالمفروض أن المحل المباع بالمزاد العلنى – إن صحت هذه الرواية – قد انتقل للمشترى بذات شروط العقد والتزاماته دون حاجة الى تحرير عقد جديد . أما إذا كان المعلن اليه الأول قد باع للثانى بالجدك فإن الطالب يستحق نصيباً مفروضاً فى الثمن طبقاً لأحكام القانون .

وحيث أن المعلن اليه الثانى لم يسدد أجرة الدكان منذ .... حتى الآن كما أن الإنذار المرسل من المعلن اليه الأول للطالب يعنى أنه تخلى عن العين وتنازل للأول دون أن يكون له الحق فى ذلك وهو ما يحق معه للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليهما وهما المتنازل له والمتنازل على اعتبار أن الأول غاصب والثانى أخل بشروط العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... إيجارات الكائن مقرها بشارع .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بإخلائهما من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامهما بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل .

مع حفظ حق الطالب فى استئداء الأجرة المتأخرة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦١)
دعوى إخلاء من الراسى عليه المزاد ضد مستأجرى عقار بعقود ثابتة التاريخ بعد حكم مرسى المزاد

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى ....

أنا المحضر .... بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه إلى محل اقامة :

١) السيد/ ....والمقيم .... متخاطباً مع ....
٢) السيد/ ....والمقيم .... متخاطباً مع ....
٣) السيد/ ....والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

يمتلك الطالب العقار الكائن بجهة .... بموجب حكم مرسى المزاد الصادر بتاريخ .... [١]من محكمة .... الابتدائية فى القضية رقم .... لسنة .... وكان هذا العقار وقت رسو المزاد مشغولاً بوحدتين سكنيتين فقط وكذلك أحد الدكاكين طبقًا للمعاينة التى أُجريت وطبقًا لما جاء - باجراءات التنبيه بنزع الملكية وكانت الوحدات التى يشغلها المعلن اليهم خالية عند صدور الحكم إلا أن الطالب فوجئ بالمعلن اليهم يقتحمون الشقق الموضحة قرين كل منهم وأدخلوا بها منقولاتهم فبادر الطالب بإبلاغ النيابة العامة حيث حققت فى الشكوى رقم .... بتاريخ .... والتى أمرت بقيدها

---

(١) لا يجوز استئناف حكم مرسى المزاد إلا لعيب فى اجراءات المزايدة أو فى شكل الحكم ويرفع بالأوضاع المعتادة خلال خمسة الأيام التالية لتاريخ النطق بالحكم (مادة ١/٤٥١ مرافعات) .

بدفتر الشكاوى وحفظها إدارياً ، وقد تبيّن من تحقيق الشكوى أن المعلن اليهم قدموا عقود ايجار زعموا أنها صادرة لهم من مالك العقار السابق (المدين) وأنها ثابتة التاريخ إلا أنه بإمعان النظر فى تاريخها تبيّن أنها جميعًا تالية لحكم مرسى المزاد (١) وبالتالى فإنه حتى بفرض عدم صورية هذه العقود فإنها تكون قد صدرت ممن لا يملك هذا الحق قانوناً وبالتالى يكون وضع يد المعلن اليهم على هذه الأعيان من قبيل الغصب وهو سبب مبرر للإخلاء .

وحيث أنه – على ما جرى به قضاء محكمة النقض – أنه بصدور حكم مرسى المزاد يصبح الراسى عليه المزاد وحده دون المدين صاحب الصفة فى التأجير ، والثابت بالأوراق أن حكم مرسى المزاد صدر بتاريخ .... فى حين أن عقود الايجار الصادرة من المدين (المالك السابق) صادرة بتواريخ لاحقة لحكم مرسى المزاد وصادرة من غير ذى صفة ولا يحتج بها على الطالب وتكون دعوى الإخلاء للغصب قائمة على سند من الجد وعلى أساس مستمد من حكم القانون . (راجع الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧١/١٢/١٦ قاعدة ١٧٤ ص١٠٤٠ – مجموعة المكتب الفنى السنة ٢٢) (٢).

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماعهم الحكم باخلائهم من الأعيان الموضحة البيان والمعالم بصدر الصحيفة مع الزامهم بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) من الطبيعى أن عقود الايجار إذا لم تكن ثابتة التاريخ أو كان تاريخها سابقاً على حكم مرسى المزاد فلا يحتج بها على الراسى عليه المزاد (رافع الدعوى) لأنه يمكن افتعالها ومن السهل اثبات صوريتها .

(٢) ذهبت محكمة النقض فى هذا الحكم الى أن حق الراسى عليه المزاد فى تسلم العقار ينشأ من يوم صدور الحكم لا من يوم تسجيله وأن تصرف المدين فى ثمرات العقار وايراداته أو فى تأجيره لا ينفذ فى حق الراسى عليه المزاد إلا من يوم صدور الحكم ولو صدر التصرف قبل تنفيذ الحكم جبراً .

صيغة رقم (٦٢)
دعوى اخلاء من عين تحرر عقدها فى ظل القانون ٤/٩٦

إنه فى يوم ...... الموافق / / ١٩٩٦ بناء على طلب السيد/ ...... المقيم / ...... شارع ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامى......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه لمحل اقامة : السيد ...... المقيم ...... مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

١- بتاريخ ١٩٩٦/٧/١ استأجر المعلن إليه من الطالب شقة سكنية رقم (٢) بالدور الأرضى بالعقار رقم .... شارع .... مكونة من ثلاث غرف وصالة ومنافعها وذلك بقصد استعمالها مسكناً خاصاً له وتحددت القيمة الايجارية ٢٥٠ج شهرياً واتفق على أن مدة العقد سنة تنتهى فى ١٩٩٧/٧/١ (تطبيقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦) م ونص فى العقد على أن تسدد الأجرة مقدمًا بموجب الايصال الدال على ذلك .

٢- واعتبار من شهرى يولية وأغسطس ١٩٩٦ امتنع المعلن إليه عن سداد القيمة الايجارية دون سبب فضلاً عن أجرة المياه ونور السلم والبواب طبقًا للثابت بالعقد وحفاظاً على اقامة التوازن بين المستأجر والمؤجر فقد وضع المشرع قواعد صارمة فى حالة تأخير المستأجر عن الوفاء بالأجرة أو الامتناع عن الوفاء بها وهنا نجد سنده فى نص المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى جاء نصها (على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء للمكان إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر) .

٣- ولما كان الطالب قد أنذر المعلن إليه بتاريخ ١٩٩٦/٨/٣١ بالسداد ولم يحرك ساكناً وكان التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة وعلى ما جرى به قضاء النقض وهو عمل ارادى من جانب واحد هو المؤجر . الغرض منه هو وضع المستأجر في موقف التقصير فى ادائه للأجرة المستحقة أو بمعنى آخر اعذاره للوفاء بالأجرة المستحقة ويجب أن تكون عباراته واضحة فى أن يحمل معنى التكليف بالوفاء فإذا جاءت عباراته عامة كأن ينذر المستأجر بأنه صاحب الحق فى المطالبة بالأجرة لشرائه المنزل فإن هذا لا يدل على التكليف بالوفاء قانوناً . كما أن الفقه مستقر على أن التكليف هو تنبيه المستأجر إلى أن تأخره فى دفع الأجرة المستحقة المتأخرة خلال المدة المبينة بالتكليف سوف يؤدى حتماً إلى اخراجه من العين المؤجرة ولا يشفع له فى انتفاء هذا المصير قيامه بدفع الأجرة المستحقة بعد فوات الميعاد المحدد لها . (راجع د/السنهورى الوسيط جـ٦ ص١٠٦٥) .

٤- ومن جهة أخرى فإن المشرع فى القانون ٤٩ لسنة ٧٧ وضع نظاماً مفصلاً لكيفية تحمل وتوزيع قيمة هذا الاستهلاك ووضع قاعدة عامة فى المادة ٣٣ مؤداها أن تكون قيمة الاستهلاك على عاتق الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أياً كان تاريخ انشائها أو التى تقام بعد العمل به وطبقاً لهذا النص أصبح المستأجرون يحصلون على قيمة استهلاك المياه اعتباراً من ٧٧/٩/٩ بصرف النظر عن تاريخ انشاء المبنى . فالمستأجر ملزم بسداد قيمة استهلاك المياة للمؤجر فى مواعيد سداد قيمة الايجار أو كلما طلب المؤجر وذلك اعمالاً لأحكام النصوص سالفة الاشارة إليها .

٥- كما نظم المشرع بالقانون ١٣٦ لسنة ٨١ ونص المادة ١١ من اللائحة التنفيذية بتنظيم انارة السلم وكذلك أجرة البواب ولما كان المعلن إليه ممتنع وبدون سبب عن سداد الأجرة للعين التى يشغلها فإن جمهور الفقهاء استقروا على أن الحكم بالاخلاء يستتبع حتماً التسليم لأنه يعتبر اثراً حتمياً للاخلاء) (راجع د/ سليمان مرقص شرح قانون ايجار الأماكن ص٦٣) .

بنـاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى تاريخه لمحل اقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذه العريضة وكلفته الحضور أمام محكمة .و.... ...... الابتدائية الكائن مقرها بجهة ...... وذلك بجلستها المنعقدة علناً يوم ...... الموافق ...... أمام الدائرة ...... ابتداء من الساعة التاسعة صباحًا وما بعدها لسماع الحكم باخلائه من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال مع حفظ حق الطالب فى الأجرة المتأخرة وما يستجد حتى تاريخ الفصل فى هذه الدعوى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والزام المعلن إليه بالمصاريف وأتعاب المحاماة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٦٣)
دعوى اخلاء وحدة غير سكنية لعدم سداد الأجرة بالزيادة المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ (١)

إنه في يوم ...... بناء على طلب السيد/ ...... المقيم / ...... شارع ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامي.

أنا .... المحضر بمحكمة ...... الجزئية قد انتقلت في تاريخه إلى حيث اقامة : السيد .... مستأجر الدكان رقم ...... بالمنزل رقم ...... بشارع ...... مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتي

يستأجر المعلن إليه من مورث الطالبتين الدكان رقم ...... بالمنزل رقم ...... بشارع ...... بجهة ...... بأجرة شهرية قدرها ٩٠٠و٥ ج خمسة جنيهات وتسعمائة مليماً وقد أصبحت الأجرة الشهرية مبلغ ٥٠٠و٢٩ ج طبقاً للقانون وقد امتنع المعلن إليه عن سداد الأجرة من فبراير ١٩٩٦ حتى الآن حتى بلغت جملة الأجرة المتأخرة المستحقة عليه حتى أجرة سبتمبر ١٩٩٧ مبلغ ٦٥و٢٥٩ج على أساس أنها في المدة من فبراير ١٩٩٦ حتى مارس ١٩٩٧ مبلغ ٦٠٠و٨٢ج ومن ابريل ٩٧ حتى سبتمبر ٩٧ مبلغ ٠٠و١٧٧ج وقد أعذره الطالب المعلن إليه بالسداد بموجب انذار على يد محضر مؤرخ ولكن لم يمتثل وظل ممتنعاً عن سداد الأجرة . الأمر الذى لم يعد معه ثمة محيص اتخاذ اجراءات طرد من عين التداعى عملاً بالمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

---

(١) صدر حكم بعدم دستورية المادة ١٩ من القانون ٨١/١٣٦ فأصبح لا يجوز للمستأجر لوحدة سكنية أن يخضعها لمباشرة أى نشاط أو جزء منها دون موافقة المالك وهذا الحكم يسرى بأثر رجعي بمعنى أن يجوز للمالك فسخ العقد فى مثل هذه الحالات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... ايجارات الكائن مقرها ...... بجلستها العلنية التى ستنعقدُ صباح يوم ...... الموافق ...... لسماعه الحكم باخلائه من عين التداعى الموضحة المعالم بصلب الصحيفة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال وكذا الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب فى الأجرة المتأخرة حتى تاريخ الحكم فى الدعوى وسائر الحقوق الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٦٤)
دعوى بطلب ثبوت علاقة ايجارية استنادًا الى ايصال أجرة ثابت فيه استلامها مناولة (مادة ٢٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧)

إنه في يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد إيجارمؤرخ .... استأجر مورث الطالب المرحوم .... من المعلن اليه الشقة رقم .... الكائنة بالمنزل رقم .... بجهة .... بقصد استعمالها سكناً خاصاً وبأجرة قدرها .... شهرياً وبالشروط الواردة بالعقد .

وبتاريخ .... توفى مورث الطالب وبعد تاريخ الوفاة كان المعلن اليه يصدر ايصالات الأجرة باسم ورثة المرحوم .... (المستأجر المتوفى) وظل على هذا الحال بضعة أشهر ثم أصدرت فى شهرىّ .... و .... سنة .... ايصالىّ الأجرة بالعبارة السابقة مع إضافة عبارة مناولة السيد/ .... (يذكر اسم الطالب رافع الدعوى) .

ولما كان الطالب أحد هؤلاء الورثة الذين كانت تصدر الايصالات باسمهم جملة ثم ذكرت عبارة مناولة الطالب بما يعنى انصراف ارادة المعلن اليه الى نشوء علاقة ايجارية بينه وبين الطالب منبتة الصلة عن العلاقة الايجارية السابقة (١).

---

(١) حكمت محكمة النقض بأنه : « إذا كان البيّن من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت امام محكمة الاستئناف بأحقيتها فى الاقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلى واستدلت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها تضمنت إقراراً صادراً من المطعون ضده (المؤجرة) بتاريخ ... يفيد استلامه-

- أجرة شهرىً مارس وإبريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم ...... المستأجر الأصلى مناولة كريمته (......) الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشوء علاقة ايجارية جديدة ومباشرة بين المطعون ضده وبين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلى ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الايجار الأصلى مع المورث بوفاته سنة ..... وعدم امتداده لصالح أحد ورثته طبقًا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص اليه الحكم الصادر فى الدعوى رقم ..... مدنى كلى ..... وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الايجار السابق المبرم من المورث ،وإذا أغفل الحكم المطعون فيه بحث مؤدى الايصال المشار اليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهرى تمسكت به الطاعنة تأييداً لدعواها فإنه يكون قد شابه القصور فى التسبيب (الطعن المدنى رقم ٦٠١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٢ منشور فى مرجع المستشار . السيد خلف محمد ، ايجار وبيع المحل التجارى ، الطبعة الأولى فقرة رقم ١٠ صفحة ١٩٩ و ٢٠٠) .

وحكم بأنه لا يلزم توجيه إعذار الى المؤجر قبل رفع الدعوى للمطالبة باثبات واقعة التأجير خروجًا على القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٥٧ من القانون المدنى التى توجب على الدائن إعذار المدين قبل مطالبته بتنفيذ العقد أو بفسخه (الطعن المدنى رقم ١٢٦٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢ - المجمع السابق ص ٢٠٠ بند ١١) .

كما حكم بأنه وإن كان المشرع قد أجاز للمستأجر وحده اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات (م ٣/٢٤/ من القانون ٧٧/٤٩) إلا أن مناط ذلك الا يكون هناك عقد مكتوب أو تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام إذ ليس ثمة ما يحول دون الحصول على ورقة ضد تثبت العقد المستتر (الطعن المدنى ١٩١٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٠ - المرجع السابق) .

وحكم أيضًا بأن نص المادة ٢٤ على أنه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات يدل على أنه وإن كان الأصل فى الايجار أنه تصرف قانونى إلا أن المشرع - حماية منه للمستأجر - أجاز له استثناء اثبات العلاقة الايجارية وشروطها بكافة طرق الاثبات القانونية بما فى ذلك شهادة الشهود، وإنه وإن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم الى ما يطلبون من إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات ما يجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنها ملزمة إذا رفضت هذا الطلب أن تبيّن فى حكمها ما يسوغ رفضه فإذا خالف الحكم هذا النظر يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسبيب بما يوجب نقضه (الطعن المدنى رقم ١٩٦٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٠/١/٣ بند ١٣ ص ٢٠١ - المرجع السابق) .

وحيث أنه يحق للطالب أن يطلب الزام المعلن اليه بتحرير عقد الايجار باسمه عن عين النزاع بذات الأجرة وبنفس شروط التعاقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينه وبين المعلن اليه عن عين التداعى الموضحة المعالم بصلب هذه الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

صيغة رقم (٦٥)
دعوى من مستفيد بحق الامتداد القانونى لعقد الايجار بطلب تحرير عقد باسمه
مادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه فى يوم ....

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ........... استأجر والد الطالب الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... الكائنة بجهة............ والمملوك للمعلن اليه الذى وقع على عقد الايجار بوصفه مؤجراً ونص فى العقد على أن العين مؤجرة بقصد استعمالها سكنًا خاصاً بأجرة شهرية قابلة للتجديد مقدارها .... وطوال سريان العقد كان والد الطالب يسدد الأجرة فى مواعيدها وفقاً لإيصالات السداد الموجودة تحت يد الطالب .

وبتاريخ.......... حدث خلاف عائلى بين والد الطالب ووالدته أدى الى طلاقها منه وتركت منزل الزوجية وهو الشقة الموضحة الحدود آنفاً وأقامت طرف شقيقها خال الطالب وظل والد الطالب صاحب حق الانتفاع بالشقة كما ظل الطالب مقيماً معه اقامة متقطعة نظراً لظروف طلاق والدته حيث كان يوزع اقامته تارة مع والدته وتارة مع والده الى أن توفى والد الطالب الى رحمة الله بتاريخ .... (تاريخ لاحق للعقد وللطلاق طبعًا) وفى الشهر التالى للوفاة بادر الطالب بسداد الأجرة للمعلن اليه إلا انه رفض بحجة أن الطالب ترك الاقامة مع والده وأنه كان يقيم مع والدته فى منزل شقيقها فإنه لا يتمتع بحق الامتداد القانونى لعقد الايجار .

وحيث أن مفاد حكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن

عقد ايجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وأنه يمتد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك وإن الانقطاع العارض عن الاقامة مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها ذلك أن تمسك ولد المستأجر بأنه لم يتخل عن الاقامة بالشقة المؤجرة لوالده وحتى وفاته وأن اقامته بمسكن آخر مع والدته بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة وأن رفض طلب امتداد العقد اليه استناداً الى إنه لم يقم بالشقة بشخصه ينطوى على قصور يبطل الحكم . (نقض مدنى رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ق – هيئة عامة – جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠ مجلة المحاماة العددان الثالث والرابع مارس وأبريل ١٩٩٠ السنة السبعون ص ١٢) .

وحيث أنه وعملاً بحكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ يحق للطالب أن يلزم المعلن اليه بتحرير عقد ايجار باسمه تأسيساً على حقه فى استمرار شغل العين والانتفاع بها بذات شروط عقد سلفه المرحوم والده .

كما أنه لا يقدح فى ذلك التحدى بنصوص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأن أحكامه لا تسرى على من يتمتعون بحق الامتداد القانونى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ....

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) ثم يقال

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار باسم الطالب عن الشقة الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة وبنفس شروط عقد الايجار السابق المشار اليه مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

مع حفظ حق الطالب فى عرض الأجرة بالطريق القانونى إبراءً لذمته منها .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦٦)

دعوى بطلب تحرير عقد إيجار ومنع التعرض فى الانتفاع

(مادة ٢٩ق ٤٩/٧٧)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيدة/ .... المقيمة ....
ومحلها المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت الى حيث اقامة كل من :

١) السيد/ .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... متخاطباً مع ....

٣) السيدة/ .... متخاطباً مع ....

والجميع يقيمون بملك مورثهم .... بجهة ....

ثم إنه فى يوم ....

أنا .... محضر محكمة .... الجزئية قد انتقلت الى حيث اقامة :

٤) السيد/ .... المقيم .... متخاطبًا مع ....

وأعلنتهم بالآتى

الطالبة كانت زوجة للمعلن اليه الرابع بصحيح العقد ودخل بها وأنجب منها على فراش الزوجية أربعة أبناء وقد طلقها فى .... طلاقاً مكملاً للثلاث ، وكانت الطالبة تقيم معه فى شقة الزوجية المقيمة بها حالياً بالعنوان عاليه والمستأجرة من مورث المعلن اليهم الثلاث الأول المرحوم .... بموجب عقد إيجار مؤرخ فى .... صادر باسم الطالبة كمستأجرة إلا أنه وأثناء علاقة الزوجية طلب المعلن اليه الرابع (مطلق الطالبة) من المرحوم المالك أن يحرر عقد إيجار باسمه عن ذات

الشـقة فاسـتجاب لـه وحرر له العـقد المؤرخ فى .... بـذات شـروط العقد السابق .

وحيث أن أولادالطالبة من مطلقـها المـعلن اليه الرابع هـم أطفـال فى سن الحـضانة شـرعاً وقـانوناً فقـد اتفقـا فى مـجلس الطلاق عـلى الإبراء على أن يتـرك المعلن اليه الرابع الـشـقـة لـلطالـبة نـظير مبـلغ .... تتسلمها بتاريخ .... بموجب إقرار موقع منه وشهد عليه شقيقه وشاهديـن آخرين ثم قـامت الطالبـة باثبات تاريخ ومضمـون هـذا الإقرار بالـشـهر الـعقارى . وبـعـد تسـجيل الإقـرار بدأت الطـالبة تسـدد الأجـرة لورثة المالـك وكانت تتـسلمهـا المعلن اليـها الثالـثة إلا أنها لـم تسـلم الطالـبة إيصـالات سـداد الأجـرة بـحجـة أن الـعـقـد ليس باسـم الـطالـبة مع أنـه فى حقـيقـة الأمر باسـم الطالبـة منذ بدء الإجـارة حتى ولـم يكـن هـنـاك الإقرار بالتنازل مع مطلقها السابق الاشارة اليه (المعلن اليه الرابع) .

وحـيث أنـه عـمـلاً بنص المـادة ٢٩ مـن قـانـون ٤٩ لـسـنـة ١٩٧٧ لا ينتهى عـقد إيـجار المسـكن بوفـاة المستـأجر أو تـركه للـعين إذا بقى فـيهـا زوجه أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .

ولما كان مقتضى الإقرار الصادر من المعـلن اليه الرابع بتنازله للطالبة عن الـشـقـة أنه قـد تركهـا وتـخلـى عنها نـهـائيًا ممـا يحق مـعه لـلطـالبة باعتبـارها هـى وأولادهـا مـن المنتـفعين طبـقاً لـلقانـون أن تصدر إيـصالات الأجـرة باسـمهـا ويلـتـزم المؤجـر بتـحريـر عقد إيجـار لهـا امـتـثالاً لـحـكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ سـالفة الاشـارة .

ولما كان مـقتضـى الإقـرار بالتنازل أيضـاً الـزام المعلن اليه الرابـع بعدم التعرض للطالبة فى الشقة سكنها هى وأولادهـا .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضـر سـالـف الذكر قد أعلنت كلاً من المعلن الـيهم بصـورة من هذه الـصـحيفـة وكـلفـتـهم الـحـضـور أمـام مـحكمـة .... الابـتدائيـة والكائـن مقـرهـا .... الدائرة .... إيـجـارات ابتـداء مـن السـاعة التاسـعة صبـاحاً ومـا بعدهـا لسمـاعهم الـحكم بـالـزام المعلن اليـهم من الأول

إلى الثالثة بتحرير عقد إيجار للطالبة عن الشقة سكنها المبّينة المعالم بصدر الصحيفة وبذات الأجرة وبشروط العقد السابق ومنع تعرض المعلن اليه الرابع للطالبة فى الانتفاع بالعين مع الزامهم متضامنين المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالبة الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم (١).

---

(١) يلاحظ أن المدعية فى هذه القضية (وهى مطلقة) لم تستند الى حقها كحاضنة حيث صدر حكم الدستورية العليا فى ١٩٩٦/١/٦ بعدم دستورية المادة ١٨ مكرراً ثالثاً من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ .

صيغة رقم (٦٧)
دعوى صورية عقد ايجار مفروش
وتخفيض أجرة ورد الفروق
مادة ٢١ من القانون ١٣٦/ ٨١
ومادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ............ استأجر الطالب من المعلن اليه الوحدة الكائنة بالدور .... بالمنزل رقم .... بشارع .... المملوك للمعلن اليه وذلك بأجرة شهرية قدرها .... وقد استغل المعلن اليه حاجة الطالب الى تأجير العين فتحايل على القانون وحرر عقد الايجار على اعتبار أن العين مؤجرة مفروشة وواقع الأمر أن كشف المنقولات الملحق بعقد الايجار لا يتناسب مع ما جرى عليه العرف وذلك أن هذه المنقولات عبارة عن كنبة وأربع كراسى خيزران ومنضدة متر فى ١٢٠سم ودولاب صاج وقطعة موكيت - وهذه المنقولات كما هو واضح ليست ذات قيمة تبرر تغليب منفعتهاعلى منفعة العين خالية الأمر الذى يؤكد صورية العقد بقصد الحصول على قيمة ايجارية أضعاف القيمة المربوطة على العين بالعوائد (أو المحددة بمعرفة لجنة تحديد الأجرة) بغرض تجاوز الحد الأقصى للأجرة خصوصاً وأن هذه المنقولات التافهة لا تكفى حتى لجزء من صالة العين المؤجرة بغرض السكنى (أو بغرض ممارسة نشاط ....) والدليل على الصورية أن المعلن اليه قام بتأجير ست وحدات بهذه الطريقة بنفس العقار المملوك له والذى يستأجر فيه الطالب .

وأنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المفروشة بأثاث من

عند مؤجرها للتحديد القانونى إلا أن شرط ذلك الا يكون تأجيرها مفروشة صورياً كما لو وضع فيها المؤجر اثاثاً تافهًا قديماً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشاً حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معيّنة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة ويجوز اثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الاثبات (نقض مدنى فى الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨ مجموعة المكتب الفنى) ، كما يجوز اثبات التصرف الصورى بكافة الطرق (الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ٩٨/٥/١٧).

ومن حيث أن التحايل على أحكام القانون الذى لجأ اليه المعلن اليه لاستغلال حاجة الطالب انتهى الى حصوله بغير وجه حق على أضعاف الأجرة القانونية وكان ذلك نتيجة العقد الصورى الذى لم يكن أمام الطالب من محيص سوى قبوله كارهًا لحاجته الملحة للسكن (أو لممارسة نشاطه .... الخ) وهو ما يحق معه للطالب أن يثبت هذه الصورية بطرق الاثبات قاطبة توصلاً لتصحيح الالتزام الصورى وتحديد الأجرة القانونية للعين استئجار الطالب واسترداد فروق الأجرة منذ تاريخ التعاقد الصورى وحتى تاريخ الفصل فى هذه الدعوى وكذلك الحكم باعتبار العين مؤجرة خالية إذ لا يخفى ما هو سائد من أزمة مستحكمة للمساكن وحاجة الناس وجشع اغلبية الملاك واستغلالهم لهذه الحاجة للحصول على أجرة تجاوز بكثير جداً الأجرة المقررة قانوناً من خلال ابرام اتفاقات صورية ابتدعها ملاك هذا الزمان كالقول بتأجير شقة سكنية مفروشة وتأجير مكتب مفروش وعيادة مفروشة وترزى مفروش ومصنع مفروش وجزار مفروش وهكذا من المسميات التى ما أنزل الله بها من سلطان مما يكشف بذاته عن

لصورية والتحايل على الأحكام القانونية الآمرة التى سنها المشرع حماية للمستأجرين من جشع المستغلين إذ لم تعد تخفى هذه الأمور على القاضى الذى يمثل ضمير المجتمع لتعلق هذه الوقائع بالعلم العام الذى يقوم مقام القانون وهو ما حدا بمحكمة النقض الى ارساء مبدأها الهام الذى مفاده أن القاضى له أن يقضى بما يعلمه استيفاء من خبرته بالشئون العامة المفروض علم الكافة بها (الطعن المدنى رقم ٤٩ لسنة ٤٤ق جلسة ١٢/٤/١٩٧٨ مجموعة المكتب الفنى وراجع نقض مدنى ٤/٤/١٩٨١ و ١٣/٦/١٩٨٤ المشار اليها فى الصيغة رقم (٢٤).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بما يلى :

أولاً : بصورية عقد الايجار المفروش المؤرخ .... المحرر بين الطالب والمعلن اليه والموضح المعالم بصدر الصحيفة .

ثانيًا : بتخفيض الأجرة الواردة بالعقد سالف الذكر الى الأجرة القانونية المحددة للعين .

ثالثًا : بالزام المعلن اليه برد فروق الأجرة الزائدة التى تقاضاها من الطالب منذ تاريخ العقد وحتى تاريخ الحكم فى الدعوى مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٦٨)
دعوى من مستأجر بطلب إنقاص الأجرة بسبب نقص الانتفاع نقصاً كبيراً
مادة ١/٥٦٥ مدنى والمادتين ١ و ٢ من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه فى يوم ....

بناء على طلب ....تنقل الديباجة السابقة من الصيغة رقم (٢٤).

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ............ أجر المعلن اليه للطالب الشقة رقم .... الكائنة بالمنزل رقم .... بشارع .... قسم .... بأجرة شهرية قدرها .... بقصد استعمالها سكنًا خاصًا ونص البند .... من عقد الايجار على أنه يتجدد تلقائيًا ومنذ تاريخ العقد يقوم الطالب بأداء كافة التزاماته المقررة قانونًا إلاأنه فوجىء بتاريخ .... بقيام المعلن اليه باقتطاع جزء من مدخل العقار وأقام فيه بناء خشبيًا ثم قام بتأجيره كمحل لبيع شرائط الكاسيت والڤيديو مما أدى الى نقص الانتفاع نقصاً كبيراً لشقة الطالب ذلك أن دخول العقار أصبح يشكل إرهاقًا للطالب وأسرته والمترددين عليه فضلاً عما يجلبه محل بيع الشرائط وهو فى مدخل المنزل من زحام وجلبة وضوضاء وهو ما يحق معه الطالب وعملاً بنص المادة ١/٥٦٥ من القانون المدنى أن يطالب بإنقاص الأجرة بما يوازى نقص المنفعة سيما وأن المعلن اليه حقق منفعة من استغلاله لمدخل العقار على حساب مصلحة المستأجرين وتطبيقاً لقاعدة الغرم بالغنم .

بنـــاء عليــه

أنا المحضر سـالف الذكر .... ينقل التكليف الـوارد بالصـيغة رقم (٢٤) ثم يقال :

وذلـك لكـى يسـمـع الحكـم بإنقـاص أجـرة الـعين المؤجـرة لـلـطالـب والموضـحة الحدود والمعـالم بصدر الصـحيفة الى مـبلـغ .... شـهرياً بدلاً من الأجـرة الحالية مـع الزامه المصـروفات ومقـابل الأتعاب وشـمـول الحكم بالنفاذ المعجل .

مع حفظ حق الطالب فى المطالبة بالتعويضات .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (٦٩)
دعوى من مؤجر بطلب فسخ عقد ايجار لترك العين
مواد ٤ و٥ و٥٨٨ مدنى والمادة ٨/١
ومادة ٢٩ من القانون ٤٩/٧٧

إنه فى يوم .... إلخ .

بناء على طلب ....

أنا ....محضر محكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيدة/ .... المقيمة طرف زوجها السيد/ .... شارع .... متخاطباً مع ....

وأعلنتها بالآتى

منذ عام .... تستأجر المعلن اليها من الطالب الشقة رقم .... بالمنزل الكائن بشارع .... بأجرة شهرية قدرها وبتاريخ .... تركت المعلن اليها الشقةنهائيًا ونقلت منها كافة أثاثها ومحتوياتها فى أعقاب زواجها بالسيد/ .... واقامتها معه بشقته بالعنوان عاليه ، وقد طالب الطالب المعلن اليها بتسليمه الشقة لكونها خالية ولاستغنائها عنها ولعدم وجود أثاث أو منقولات بها تكون قيمتها ضامنة للوفاء بأجرة سنتين ، فضلاً عن أن ترك العين بغير انتفاع يعرضها ويعرض العقار كله للخطر ، إلا أن المعلن اليها عمدت الى اغلاق الشقة ودأبت فى الآونة الأخيرة على إرسال الأجرة للطالب بمقتضى إنذارات عرض على يد محضر، ونتيجة لهذا الموقف المتعنت من جانب المعلن اليها فوجئ الطالب باستغاثة بعض الجيران على أثر تسرب المياه من صنابير الشقة فبادر الطالب الى ابلاغ الشرطة حيث تحرر المحضر رقم .... إدارى........... الذى ثبت فيه أن الشقة خالية تماماً من أى أثاث أو منقولات ، كما تحرر محضر آخر بتاريخ .... ثبت منه وقوع أضرار بالعين وبالمبنى نتيجة غلق الشقة دون

انتفاع وقامت الجهات المختصة بوضع الشمع الأحمر على الشقة الذى لا يزال موضوعاً حتى الآن مما يدل على أن المعلن اليها تركتها نهائياً لأنها لو كانت مقيمة بها لكان رجال الشرطة الذين انتقلوا للمعاينة ووضع الأختام قد تخاطبوا معها ولكانت قد وقعت على هذه المحاضر وهو ما لم يحدث حيث جرى البحث بمعرفة هذه الجهات عمن يشغل العين التى عرضت العقار للتلف ولم يكن هناك من يشغلونها سواء المعلن اليها أو غيرها وهذا الدليل قائم للآن ويؤكد ترك المعلن اليها للعين وتخليها عنها كما يؤكد وقوع الضرر بمصالح الطالب .

ومن المستقر عليه فى قضاء محكمة النقض أن الترك هو تخلى مستأجر العين المؤجرة بقصد الاستغناء عنها نهائياً . (الطعن رقم ٧٨٢ س٤٦ق جلسة ١٩٨١/٣/٢١ قاعدة رقم ١٦٤ ص ٨٩٠ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٣٢) .

وحيث أن المادة ٥٨٨ من القانون المدنى تنص على أنه : « يجب على من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع فى العين المؤجرة اثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الايجار إذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر » . وتقول المذكرة الايضاحية لهذا النص أن من ضمانات الأجرة وضع منقولات فى العين المؤجرة تفى بالأجرة لمدة الايجار دون أن تزيد على أجرة سنتين فيوضع فى المنزل الأثاث وفى الحانوت البضائع والأدوات فإذا أخل المستأجر بالتزامه فى وضع منقولات فى العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الايجار طبقاً للقواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٥٤٥) .

وهذا النص يسرى على كافة عقود الايجار الخاضعة لتشريعات الايجار الاستثنائية باعتباره الشريعة العامة أو المبادئ العامة فى القانون.

والمنقولات التى يضعها المستأجر فى العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين فإذا كانت منزلاً كانت المنقولات فى العادة مفروشات وأمتعة منزلية (السنهورى ، الوسيط فى شرح القانون المدنى ج٦ المجلد الأول بند ٣٥٤ ص ٤٩٢ ، ولما كان المستأجر ملتزماً بوضع منقولات فى العين المؤجرة لضمان الأجرة على النحو الذى تقدم فإنه إذا أخل بالتزامه بأن لم يضع منقولات كافية من أول الأمر أو وضع هذه المنقولات ثم نقلها بعد ذلك كلها أو بعضها بحيث لم تصبح كافية وجب الرجوع الى القواعد العامة وهذه تقضى بأن يكون للمؤجر طلب الفسخ وله كذلك أن يطلب تعويضاً عما يصيبه من الضرر (السنهورى ، بند ٣٥٦ص٣٩٦ – المرجع السابق) .

وحيث أنه لما كانت المادة الرابعة من القانون المدنى تنص على أن كل من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر ، وكانت المادة الخامسة من ذات القانون قد قررت أن استعمال الحق يكون غير مشروع فى أحوال منها إذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها ، وقد استقر قضاء محكمة النقض على أن مؤدى المادة الخامسة من القانون المدنى أن المشرع اعتبر نظرية اساءة استعمال الحق من المبادئ الأساسية التى تنتظم جميع نواحى وفروع القانون ، والتعسف فى استعمال الحق لا يخرج عن إحدى صورتين إما بالخروج عن حدود الرخصة أو الخروج على صورة الحق ، ففى استعمال الحقوق كما فى إتيان الرخص يجب ألا ينحرف صاحب الحق عن السلوك المألوف للشخص العادى ، وتقدير التعسف والغلو فى استعمال الحق وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو من إطلاقات محكمة الموضوع متروك لتقديرها تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب عليها فى ذلك لمحكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب كافية لحمله ومؤدية الى النتيجة التى انتهت اليها ، وإذ استخلص الحكم فى حدود سلطته التقديرية أن المصلحة التى يرمى الطاعن الى تحقيقها استعمالاً لحقه مصلحة قليلة الأهمية لا تتناسب مع ما يصيب المطعون عليه من الضرر بسببها فإنه يكون قد

طبق صحيح القانون (الطعن رقم ٢٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥ قاعدة ٢٣١ ص ١٢٥٧ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٣٢- الدائرة المدنية) .

وحيث أنه بتطبيق هذا المعيار على وقائع الدعوى الراهنة يتضح أن المعلن اليها تحتجز شقة لا تحتاج اليها بدليل تركها خالية ووجود الجمع الأحمر عليها حتى الآن فى الوقت الذى يحتاج فيه الطالب (وهو شاب فى مستقبل حياته) الى هذه الشقة للزواج فيها ولا يجد إزاء أزمة الاسكان الطاحن أى مكان يستطيع فيه أن يحقق هذه الرغبة المشروعة قانوناً وديانة إذ من غير المنطقى أو العدل ان يحشر هو وأخوته وأخواته فى شقتهم التى يقيمون فيها حالياً ثم يضيف الى هؤلاء وأولئك زوجته التى يريد الاقتران بها، هذا ، مع ما استقر عليه الفقه والقضاء من أن الزواج من الضرورات الملحة التى تبرر الإخلاء فهى وإن كانت ضرورة تجاوزت عنها تشريعات الإسكان الاستثنائية إلا أن ذلك لا يمنع من قيامها والاعتداد بها فى ظروف هذه الدعوى بالذات التى يجد فيها المالك شقة خالية تماماً لا ينتفع بها مستأجرها ولكنه يحتجزها لمجرد العناد واللدد ليس إلا ، وقد قضى بأن الزواج فى حد ذاته يعتبر قرينة قوية على قيام حالة الضرورة لأن العرف والتقاليد فى مصر توجب استقلال العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار . (السنهورى - الوسيط ج٢ مجلد ٢ بند ٦٧٣ ص ١١٥٨).

وفضلاً عن قيام حالة الضرورة وثبوت استغناء المعلن اليها عن شقة التداعى فإن المعيار الذى أقرته المادة ٥ من القانون المدنى سالفة الاشارة يقوم على تنظيم التوازن بين المصالح المختلفة فقد منحت الحقوق الشخصية للأفراد لحماية هذه المصالح فمادام أن المضايقات التى يتسبب فيها صاحب الحق لم يتجاوز حداً معيناً ولم يكن فيها ما يوجب الحد من مصالحه لضآلة ما حدث من ضرر للغير فإن التوازن بين المصالح قائم وليس ثمة ما يدعو لتدخل القضاء ولكن إذا زاد الاتلاف والضرر لصاحب الحق عما يتحقق من نفع لصاحب الحق الآخر ويفوق فى الوقت عينه ما قد يترتب على الحد من حقه فثمة

إخلال بالتوازن يوجب المساءلة ، وللرجوع الى هذا المعيار فى وضعه الصحيح بالنسبة لحقوق الأفراد فإنه يجب مع الموازنة بين ما يصيب الغير من ضرر بالغ وبين ما يتحقق من نفع قليل الأهمية لصاحب الحق فى استعماله إياه أن تراعى مصلحة الجماعة بغير أن يقتصر على مصلحة الفرد وحده لتعرف ، إذا ما كان من الأجدى اجتماعياً الإبقاء على حق الشخص فى استعماله أو العمل على تفادى الأضرار الناجمة للغير من استعماله إذ لا يمكن اكتشاف القياس الحقيقى لكل حق من حقوق الفرد إلا بتمحيص غرضه الاجتماعى والاقتصادى ومقارنة الأهمية فى هذا مع أهمية المصالح المضادة (حسين عامر ، المسئولية المدنية بند ٢٩٩ ص ٢٧١ ، الطبعة الأولى ، ١٩٥٦) ، وعلى هذا الأساس فإن المعلن اليها بحجزها شقة النزاع فى الظاهر وتركها وتخليها عنها فى الواقع يؤكد رجحان الضرر الذى يصيب الطالب على المصلحة التى تبغى هى تحقيقها ، بل أنه لا توجد للمعلن اليها أية مصلحة أصلاً فى خصوص وقائع هذه الدعوى وهنا لا يبقى سوى الضرر البحت الذى يصيب الطالب وهو ما يستدعى تدخل القضاء لإعادة ميزان العدل الذى اختل ودفع الضرر (راجع فى تفاصيل ذلك – السنهورى الوسيط، الالتزامات بند ٥٦١ وما بعده) .

ولا مجال لحشد مزيد من الأحكام وأراء الفقهاء التى تستعصى على الحصر فى تطبيق معايير التعسف ، وحسبنا أن نشير الى أن أغلبية الفقه اعتبرت قيام مثل هذه الظروف خطراً داهمًا يبرر انعقاد اختصاص القضاء المستعجل بدرئه ، إذ يجوز لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بطرد المستأجر إذا أساء استعمال العين المؤجرة استعمالاً يؤثر فى كيانها أو فى الغرض الأصلى من استعمالها أو إذا تعمد إحداث تلف فيها بغرض الإضرار بالمؤجر كترك الماء عمداً يسيل من الحنفيات لمدة طويلة بقصد إتلاف المبانى . (محمد على راتب ونصر الدين كامل ، قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السادسة ص ٤٨١ ، محمد عبد اللطيف، القضاء المستعجل ، الطبعة الرابعة عام ١٩٧٧ ص ١٧٤ وما بعدها) .

وحيث أنه فى هدى ما تقدم كله يحق للطالب أن يطلب فسخ عقد الإيجار وما يترتب على ذلك من آثار أهمها إخلاء المعلن اليها والزامها بالتسليم تأسيساً على حكم المادة ٥٨٨ مدنى والمادتين ٤ و ٥ مدنى والمادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حيث أنه لا يوجد تصادم بين ما ورد بالقواعد العامة والقواعد الخاصة فى قوانين الإيجارات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينتقل التكليف .

وذلك لكى تسمع الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ .... والزامها بتسليم الطالب العين موضوع العقد والموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامها المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من قيد الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٧٠)
دعوى من مالك إلى مستأجر وحدة غير سكنية بالاخلاء لعدم سداد الأجرة وفقًا للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧

إنه فى يوم ...... بناء على طلب السيد/ ..... المقيم / ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامى بـ.......

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد/ ...... المقيم ...... متخاطباً مع :

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ ...... استأجر المعلن إليه من الطالب المحل التجارى الكائن بأسفل العقار رقم ...... بشارع ...... لممارسة نشاط ...... بأجرة شهرية قدرها ....

وبعد صدور القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ زادت أجرة العين بواقع ٣٠٪ من القيمة الايجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة على العقارات المبينة وقت انشاءالعقار حسبما تضمنته دفاتر الحصر والتقدير بمأمورية الضرائب العقارية دون الاعتداد بالأجرة الفعلية عند حساب هذه الزيادة التى استمرت ثابتة بهذه النسبة لمدة خمس سنوات فأصبحت تشكل الأجرة القانونية طبقًا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وقدرها ...... جنيه فى الشهر .

وحيث أن هذه الأجرة التى عناها المشرع بالقانون المشار إليه قد زيدت إلى ثمانية أمثال وبالتالى أصبحت مبلغ ...... فى الشهر كما أنه بحلول شهر إبريل سنة ١٩٩٩ زادت هذه الأجرة بنسبة ١٠٪ فأصبحت ...... فى الشهر .

وحيث أن المعلن إليه قام بحساب الزيادة دون مراعاة هذه القواعد

وعرض مبلغ ...... كأجرة شهرية زعم أنها تلك التى وردت بالعقد الأمر الذى دعا الطالب إلى اعذاره بسداد الأجرة المشار إليها طبقًا لصحيح القانون ولكنه لم يمتثل .

بنـاء عليـه

انا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة ...... الابتدائية الدائرة ...... الكائنة بجهة ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... ايجارات / لسماعه الحكم باخلائه من العين الموضحة بصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار إليه والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال مع المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة حقه فى الحجز التحفظى على المنقولات الموجودة بالعين وفاء لدين الأجرة والمصاريف .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٧١)
دعوى تعويض ضد مالك لتعمده تعطيل المصعد نهائياً مع طلب مستعجل بفرض الحراسة
مادة ٢٧٩ و٢٨/١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ١٦٣ من القانون المدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيد/ .... مالك المنزل رقم .... بجهة .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب يستأجر الشقة رقم .... بالدور الخامس فى المنزل المملوك للمعلن اليه والكائن بجهة .... وذلك منذ خمسة عشر عامًا ويصل الى الطابق المذكور بالمصعد الموجود بالعمارة منذ انشائها وقد دأب المعلن اليه منذ شرائه للعمارة على الوقوف فى سبيل انتفاع السكان بالشقق المؤجرة لهم فأوقف المصعد منذ صيف عام .... بحجة تعذر اصلاحه وظهر عدم صحة هذا الادعاء كما تسبب فى عدم وصول المياه الى مسكن الطالب بعد قيامه بتغيير المواسير التى تآكلت ولم يقم باصلاحها وانتزع محرك المصعد وآلاته بحجة اصلاحه إلا أنه لم يقم بذلك مما يدل على أنه قصد الى تعطيله نهائياً وحرمان المستأجرين من استعماله .

وإذ كان ضمان انتفاع الطالب بمسكنه لا يتأتى إلا برفع يد المعلن اليه عن إدارة العمارة ووضعها تحت الحراسة بصفة مستعجلة وتعيين حارس على العمارة ليتولى ادارتها وصيانتها واجراء الاصلاحات

الضرورية مع التصريح له بشراء مصعد جديد وتركيبه فيها وتشغيله كل ذلك على حساب المعلن اليه خصمًا من الأجرة المطلوبة من المستأجرين .

وحيث أن هذا الطلب المستعجل لا يمنع من طلب الزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب تعويضًا قدره .... عما أصابه من أضرار مادية وأدبية عملاً بالمادة ١٦٣ مدنى لتوافر أركان المسئولية فى حقه وحيث أن عقود الايجار المحررة مع المالك السابق تشير الى حق المستأجرين فى استعمال المصعد وقد انتقلت هذه العقود بما تتضمنه مع حقوق والتزامات بما لا محل معه لأن يتنصل المعلن اليه من الالتزام باستمرار تشغيل المصعد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه .... الخ وذلك لكى يسمع الحكم بما يلى :

أولاً : بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على المنزل الموضح الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والمملوك للمعلن اليه وتعيين الطالب (أو حارس الجدول صاحب الدور) حارسًا عليه بلا أجر لاستلامه وإدارته وتحصيل الأجرة وشراء مصعد جديد من حصيلة الريع والانفاق على الاصلاحات الضرورية ريثما ينتهى النزاع فى هذا الشأن رضاء أو قضاء .

ثانيًا : وفى الموضوع الزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... على سبيل التعويض عن الأضرار المادية والأدبية التى أصابته نتيجة خطأ المعلن اليه مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب فى هذين الشقين من الطلبات وشمول الحكم فى الشق الموضوعى بالنفاذ المعجل وبلا كفالة.

ولأجل العلم ....

---

(١) إذا كان عقد الايجار قد تضمن بنداً ينص على أن استعمال المصعد منحة من المالك وليس حقًا للمستأجر فإن ذلك يستفاد منه أن العقد أعفى المالك من الالتزام بصيانة المصعد ، لكن إغفال الحكم بحث دفاع المستأجرين من أنه حصل تعديل فى هذا البند عن طريق التنفيذ يعتبر خطأ وقصوراً يعيب الحكم (الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٣٦ق جلسة ٧١/٦/١ قاعدة ١١٦ ص ١٠٧ سنة ٢٣) .

صيغة رقم (٧٢)

دعوى اثبات حالة وتعويض عن الإخلال بعقد ايجار تمويلى وفقاً لأحكام القانون ٩٥لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... بصفته الممثل القانونى لشركة .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ ....

أنا/ .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... بصفته العضو المنتدب والممثل القانونى لشركة .... ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك قطعة الأرض الكائنة بجهة .... والمحددة الحدود والبالغ مساحتها .... وقد اتفق مع المعلن اليه باعتباره يتولى إدارة شركة مساهمة تقوم بعمليات الايجار التمويلى (١) للمشروعات الانشائية العقارية وتحرر عقد بين الطرفين مؤرخ

---

(١) الايجار التمويلى صورة من تمويل المشروعات التجارية والصناعية ويتحدد الإطار القانونى لعقد الايجار بأن يتم فى صورة عينية إذ تكون الأرض التى تقام عليها الانشاءات مملوكة ابتداء للمستأجر الذى يرغب فى الحصول على التمويل ثم يقوم بعد ذلك باستئجار المبانى من المؤجر الذى قام بالانشاء – راجع القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وانظر فى تفاصيل هذا الموضوع – الايجار التمويلى للدكتور حسام الدين عبد الغنى الصغير ص٨ و ٩ طبعة ١٩٩٤ .

.... تضمن التزام المعلن اليه باقامة .... (تذكر الانشاءات المتفق عليها فى العقد) وذلك فى مدة أقصاها .... على أن يدفع الطالب مبلغ .... سنوياً ولمدة عشر سنوات تصبح بعدها هذه الانشاءات ملكاً للطالب .

وحيث أنه لدى تنفيذ العقد فوجىء الطالب بأن المعلن اليه لم يقم بتنفيذ بعض الأعمال الضرورية (تذكر هذه الأعمال) رغم قيام الطالب بالوفاء بكافة التزاماته وهو إخلال بشروط العقد يحق للطالب اثباته بصفة مستعجلة مع المطالبة بالتعويض عن الأضرار التى أصابت شركته .

بنـاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بما يلى :

أولاً : بصفة مستعجلة بندب خبير لإثبات حالة المنشآت ومدى تنفيذ العقد .

ثانياً : بإلزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب بصفته مبلغ .... يوازى الخسارة التى حلت به نتيجة الإخلال بتنفيذ العقد .

ثالثاً : الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجــل العلــم .

صيغة رقم (٧٣)

دعوى ضد مؤجر بطلب صحة إقرار ثابت بمحرر عرفى مادة٦من القانون١٣٦/٨١ومادة ٤٥من قانون الاثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (شقة أو دكان أو مخزن ... الخ) وذلك بالعقار الكائن بجهة .... بأجرة شهرية قدرها .... بقصد استعماله (سكن خاص أومكتب أو نشاط كذا ... الخ) .

وتقاضى المعلن اليه من الطالب عند تحرير العقد مبلغ .... هو عبارة عن أجرة سنتين طبقاً للمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ إلا أن المعلن اليه رفض اثبات هذا المبلغ فى عقد الايجار وإنما كتب بخطه إقراراً يفيد استلامه لهذا المبلغ .

وحيث أن هذا الإقرار لا يعدو أن يكون ورقة عرفية قد تكون مثار منازعات فى المستقبل مما يحق معه للطالب أن يطلب الحكم بصحة الإقرار وصحة التوقيع على هذه الورقة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ....

وذلك لسماعه الحكم بصحة الإقرار الصادر منه بتاريخ .... لصالح الطالب مع تحمل الطالب لمصروفات الدعوى ومقابل الأتعاب فيها .

ولأجل العلم .

---

(١) تنص المادة ٤٥ من قانون الاثبات على أنه « يجوز لمن بيده محرر غيررسمى أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه أو بإمضائه أو بختمه أو ببصمة أصبعه ولو كان الالتزام الوارد به غيرمستحق الأداء ويكون ذلك بدعوى أصلية بالاجراءات المعتادة .

صيغة رقم (٧٤)
دعوى من مؤجر ضد مستأجر
بطلب إعادة الحال الى ما كانت عليه والتعويض
مادة ١/٥٨٠و٢ مدنى

إنه فى يوم (١) ....

ينقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو .... « يذكر محل الإجارة كأن يكون شقة أو دكاناً أو مخزناً أو جاراجاً .... الخ » .

وذلك بقصد استعماله .... بأجرة شهرية قدرها .... ونص البند .... من العقد على أنه يحظر على المستأجر أن يجرى أية تعديلات أو إحداث فى العين بدون موافقة المؤجر (الطالب) .

ولما كان المعلن اليه قد خالف هذا الشرط وخرج على هذا الالتزام بأن أقام بعض الحوائط وأزال جزءاً من العامود الخرسانى الذى يحمل أرضية البلكونة بقصد تقفيلها بالألمونيوم وأزال أرضية الشقة مما سبب حدوث بعض الشروخ فى سقف وجدران الشقة السفلى وقد أثبت الطالب هذه المخالفات بمقتضى محضر المعاينة الذى أُجرى بتاريخ ....(أو بمقتضى دعوى اثبات الحالة المستعجلة رقم ....) .

وحيث أن المادة ١/٥٨٠ من القانون المدنى نصت على أنه لايجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا

---

(١) الدعوى رقم ٦٦٤ لسنة ١٩٩١ م.ك جنوب القاهرة – وقد حكم فيها بانقطاع سيرالخصومة لوفاة المدعى الى رحمة اللّه وأثناء تداولها قامت الجهة الادارية بالاشتراك مع المدعى عليه بإعادة الحال الى ما كانت عليه .

كان التغيير لا ينشأ منه أى ضرر للمؤجر ، فإذا أحدث المستأجر تغييراً فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة جاز الزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى (مادة ٢/٥٨٠ مدنى) .

ولما كان الطالب قد أنذر المعلن اليه بتاريخ .... بإعادة الحالة الى ما كانت عليه (١) ، لكنه لم يمتثل .

أو .....

ولما كان من غير المجدى طلب إعادة الحال الى ما كانت عليه بعد أن غيّرت معالم العين تماماً وأصبح من المستحيل إعادتها الى حالتها السابقة(٢).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ....

ينقل التكليف الوارد الصيغة رقم (٢٤) ثم يقال ..

وذلك لسماعه الحكم بالزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه وتعويض الطالب بمبلغ .... عن الأضرار التى أصابت العقار وفقاً لما يقدره أهل الخبرة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) هذا إذا كان التغيير الذى تم فى العين من الممكن إعادته بسهولة .

(٢) هذا إذا كان التغيير شاملاً بحيث أزيلت بعض معالم العين بما يستحيل معه إعادتها لوضعها السابق .

صيغة رقم (٧٥)
دعوى الزام بإزالة منشآت مخالفة أقيمت بدون ترخيص على المرافق المشتركة للعقار
مواد ٤ و٥ من قانون ١٠٦/٧٦
المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ٨٣
ومادة ٢٨ من قانون٤٩/٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم.......... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ محافظ .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ رئيس حى .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ............ استأجر الطالب من المعلن اليه الأول الشقة السكنية الكائنة بالدور الأول فوق الأرضى بالعقار رقم .... الكائن بجهة .... بأجرة شهرية قدرها ....
وبتاريخ .... ترك مستأجر الدور الأرضى (أسفل شقة الطالب) شقته فقام المالك (المعلن اليه الأول) بتحويلها الى دكاكين ونتج عن ذلك ازالة الحوائط الحاملة وبعض الخرسانات العلوية ورفع حائط الشقة سكن الطالب وهو الحائط الفاصل بين الصالة والحجرة المطلة على الشارع العمومى وأدى ذلك أيضاً الى هبوط أرضية شقة الطالب كما قام

المعلن اليه الأول بالبناء فى الفراغات التى كانت حديقة للمنزل طبقًا للترخيص الممنوح له عند بدء البناء وقد أصبحت أرضية شقة الطالب متوازية مع سقف الدكاكين الأمر الذى ترتب عليه حدوث سرقة فى شقة الطالب لسهولة التسلق وقد تحرر بذلك المحضر رقم .... جنح .... وقيد ضد مجهول .

وحيث أن ما أتاه المعلن اليه يشكل مخالفة صارخة لخط التنظيم والبناء بدون ترخيص وهدم بعض أجزاء العقار دون ترخيص وإزاء الأضرار التى حلت بالطالب فقد أرسل شكوى الى المعلن اليه الثالث قيدت تحت رقم .... بتاريخ .... وقامت جهة الاسكان التابعة له بتشميع المحلات المخالفة وذلك برقم .... إلا أن الطالب فوجىء بعد ذلك بأيام وفى .... بفك الأختام ومباشرة المحلات المخالفة لتجيهزات افتتاحها فأبلغ قسم شرطة .... بهذه المخالفة الجديدة حيث قيد البلاغ برقم .... كما أرسل فى نفس اليوم إنذاراً على يد محضر للمعلن اليهم بتاريخ .... حيث علم الطالب أن بعض المسئولين فى إدارة الاسكان التابعة فى الحى يجاملون المعلن اليه الأول ويقفون وراء مخالفاته لحاجة فى أنفسهم كما أشاع المعلن اليه الأول أنه سدد الغرامة المحكوم بها عن هذه المخالفات البنائية وهى أمور لو صحت فإنها تشكل استمراراً فى خرق القانون .

وحيث أنه لم يعد أمام الطالب ثمة مناص من الالتجاء الى القضاء إزاء هذه المخالفات الصارخة للقانون رقم ٧٦/١٠٦ بشأن توجيه أعمال البناء والمادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نتيجة انتقاص المزايا التى كان الطالب يتمتع بها والاقلال من منفعة العين وحرمانه من استعمال مرافق العقار على الوجه الأمثل نتيجة البناء على هذه المرافق المشتركة .

وحيث أن الطالب أنذر المعلن اليه الأول فى مواجهة الآخرين بإنذار على يد محضر مؤرخاً .... لإعادة الحال الى ما كانت عليه إلا أنه لم يمتثل كما لم تحرك الجهات الحكومية ساكناً إزاء هذه المخالفات .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر ....

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة المعلن اليهما الثانى والثالث الحكم بإزالة المنشآت المخالفة المقامة بدون ترخيص فى المرافق المشتركة للعقار سكن الطالب الموضح الحدود والمعالم بصلب الصحيفة والزام المعلن اليهما الثانى والثالث بتنفيذ الحكم وإعادة الحال الى ما كانت عليه بنفقات ومصروفات على حساب المعلن اليه الأول مع تحميله المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٧٦)

دعوى بطلب الزام مالك العقار بإعادة بناء ما تهدم بنفقات على حسابه واحتياطياً الاذن للطالب بالبناء والتأجير للغير وخصم ما أنفقه من الأجرة

مادة ٨٦٠ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ.................... المحامى ....

أنا .... محضر محكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيد/ .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك المعلن اليه الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بشارع .... وهى شقة كائنة أسفل الشقة التى يمتلكها الطالب فى ذات العقار وقد قام المعلن اليه فى الآونة الأخيرة بهدم بعض الحوائط لفتح حجرتين على صالة شقته ثم أحضر بعض الماكينات التى تدار بالموتورات الكهربائية وأحال شقته الى ورشة تفصيل ملابس جاهزة ونتج عن هدم الحوائط وإدارة الماكينات حدوث تصدعات فى أرضية وحوائط شقة الطالب فقام بإثبات هذه الحالة بالمحضر رقم .... لسنة .... إدارى قسم شرطة .... وبعد مرور شهر على اثبات الحالة فوجىء الطالب بانهيار بعض الحوائط والأسقف فى شقة المعلن اليه وترتب على ذلك انهيار جزء من أرضية شقة الطالب وبعض الحوائط حتى أصبح البناء غير صالح للسكنى فاضطر الطالب الى اخلائه ثم طالب المعلن بإعادة بناء السفل وفقاً لما يقضى به القانون وعلى نفقته الخاصة إلا أنه رفض رغم انه هو المتسبب فى انهيار المبنى.

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ٨٦٠ من القانون المدنى التى تقضى بأنه « إذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله فإذا امتنع جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه وفى هذه الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدى ما فى ذمته ويجوز له أيضاً أن يحصل على إذن فى ايجار السفل أو سكناه استيفاء لحقه » .

وحيث أنه فى ضوء هذه النصوص فقد قام الطالب باعذار المعلن اليه بمقتضى انذار على يد محضر مؤرخ .... لكى يقوم ببناء سفله إلا أنه رفض التنفيذ فى المدة المحددة بالانذار مما يحق معه للطالب أن يقوم هو بالبناء على نفقة المعلن اليه واستئداء ما أنفقه خصماً من مقابل الانتفاع بالسفل (شقة المعلن اليه) بعد بنائه .

بنــاء عليــه

انا المحضر سالف الذكر .... قد أعلنت المعلن اليه ....

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة أصلية : بالزامه بأن يعيد بناء السفل على نفقته الخاصة فى مدة اقصاها .... واحتياطياً : التصريح للطالب بالبناء مع الاذن بتأجير العين وبعد استئداء كامل ما أنفق والفوائد القانونية تسليم العين للمعلن اليه مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجـل العلـم

صيغة رقم (٧٧)
دعوى من مالك بالوقت ضد قرية سياحية بطلب فسخ العقد والتعويض

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... عن نفسه وبصفته مالكًا للقرية السياحية المسماة SEA-Queen بمنطقة الغردقة بالبحر الأحمر ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بنظام المشاركة بالوقت Time share مؤرخ ....
تعاقد الطالب مع المعلن اليه على امتلاك وحدة بالقرية تتسع لأربعة أشخاص ونص فى العقد على أن يشترى الطالب حصة تتكوّن من جزء من الأرض والمبنى الخاص بالوحدة السياحية السكنية على الشيوع مع باقى ملاك الحصص وأن المعلن اليه سيقوم بتسجيل هذه الحصة بالشهر العقارى أرضًا ومبان لصالح الطالب فور الانتهاء من بيع كافة حصص القرية أو فى خلال سنة أيهما أقرب كما نص بالعقد على أن الوحدة مؤثثة بأربعة أسرة للنوم وأنتريه للصالة ومطبخ كامل بالثلاجة والموقد الكهربى وجهاز تلفزيون ملون يدخل فى إطار برنامج الدوائر التلفزيونية المغلقة التى تنتفع بأطباق استقبال مركزية Central Dish لخدمة جميع النزلاء .

كما أُتفق فى العقد على أن الطالب يتمتع بالموسم السياحى المتوسط لمدة خمسة عشر يوماً سنوياً تقع فى الأشهر من أبريل الى يونيه من كل عام وقد سدد الطالب مقدم الثمن كاملاً وهو مبلغ .... جنيه مصرى مضافاً اليها مبلغ .... دولاراً امريكياً

فضلاً عن رسوم العقد وقدرها .... ونفقات الصيانة العامة بالقرية بمقدار حصة الطالب وفى حدود مبلغ .... سنوياً .

وحيث أن المعلن اليه نفذ التزاماته بالنسبة لموسم العام السابق إلا أنه فى هذا العام حين توجه الطالب للقرية فوجىء بشغل جميع الأعيان بها كما فوجىء بأن حصته المحددة طبقاً للوقت المتفق عليه قد تغيّرت كما أفاد المشرفون الاداريون على القرية ودون أن يستأذن الطالب فى هذا التغيير أو يخطر به من جانب المعلن اليه ونتج عن ذلك عدم استطاعة الطالب قضاء الوقت المتفق عليه الأمر الذى سجله الطالب بمقتضى المحضر الادارى رقم .... لسنة .... إدارى الغردقة كما تبيّن للطالب أن جميع حصص القرية قد بيعت ومع ذلك لم يتخذ اجراءات التسجيل وفقاً لما ينص عليه العقد .

ولما كان الطالب لم يتوانَ فى تنفيذ كافة التزاماته وسداد كل ما هو مستحق عليه من نفقات كما أنه سدد كامل الثمن ومن ثم فقد أصبح إخلال المعلن اليه بشروط العقد لا يقوم على أى سند من الواقع أو القانون وهو ما يحق معه أن يلجأ الى القضاء بطلب فسخ العقد وقد أنذر المعلن اليه بتاريخ .... بانذار على يد محضر بسرعة الوفاء بالتزاماته إلا أنه قد مضت مدة الانذار دون أن يحرك ساكناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... ايجارات الكائنة مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بفسخ عقد المشاركة بالوقت Time share الموضح بصدر هذه الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار وكذا الزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب تعويضًا قدره .... عن الأضرار التى أصابته من جراء الاخلال بالعقد والمصروفات والنفقات المادية التى أنفقها الطالب والزامه مصروفات هذه الدعوى ومقابل الأتعاب فيها وشمول الحكم بالنفاذ المعجل ، مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٧٨)
دعوى براءة ذمة من التزامات
ناشئة عن وعد بالايجار
مادتان ١٠١ و١٠٢ مدنى

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... اتفق الطالب مع المعلن اليه بحضور شهود على أن يتنازل المعلن اليه عن عقد ايجار الشقة رقم .... الكائنة بالدور الخامس بالعقار رقم .... بجهة .... والتى استأجرها المعلن اليه من المدعو .... وذلك مقابل مبلغ .... تسلم المعلن اليه منها مبلغ .... نقداً والباقى وقدره .... تسلم بها ثلاثة شيكات مسحوبة من الطالب على بنك مصر فرع .... قيمة كل شيك .... الأول رقمه .... يستحق السداد فى .... والثانى رقمه .... يستحق السداد فى .... والثالث رقمه .... يستحق السداد فى .... ، وتعهد المعلن اليه فضلاً عن التنازل عن عقد الايجار وتسليم العين للطالب أن يستوقع مالك العقار على العقد اعتباراً من أول أكتوبر .... وبأجرة شهرية قدرها .... جنيهاً لحين تقدير لجنة الايجارات .

وحيث أن المعلن اليه بعد أن تقاضى العربون النقدى وتسلم الشيكات الثلاث البالغ قيمتها .... بدأ يتهرب من الطالب ويماطل فى تسليم عقد الايجار موقعاً منه ومن المالك مما اضطر الطالب الى مواجهته فتراجع وادعى أن الشقة قد استردها المالك وقام برد المبلغ النقدى للطالب وكذلك الشيكات الثلاثة .

وحيث أن هذه الشيكات ظلت فى حوزة المعلن اليه فترة من الوقت مما يحتمل معه أن يكون قد قام بتصويرها ضوئياً فى محاولة لاتخاذ أى اجراء بها مستقبلاً خاصة بعد أن اتضحت سوء نيته وسلك مسلكاً

ملتوياً يتسم بالخداع والكذب وخصوصاً أن صورة هذه الشيكات البنكية قد يؤخذ بها أمام القضاء الجنائى والمدنى .

وحيث أن المعلن اليه لا يداين الطالب بشىء ومن حق الطالب الحصول على حكم ببراءة ذمته من الدين الوارد بالشيكات المشار اليها وذلك بمصاريف على حساب المعلن اليه الذى كان الخطأ فى جانبه والذى حنث بوعوده ونكل بعهوده .

بنــاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

لكى يسمع الحكم ببراءة ذمة الطالب من الدين الوارد بالشيكات الموضحة تفصيلاً بصدر الصحيفة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

و لأجل العلم .

صيغة رقم (٧٩)

دعوى من مأمور اتحاد ملاك ضد مالك عضو فى الاتحاد بطلب تعويض وإعادة الحال الى ما كانت عليه

مواد ٤ وه و١٦٣و٨٥٧ مدنى ومادتان ٤ و ٥ من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة٨٣ والمادة ٧٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون ١٣٦/ ٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... بصفته مأمور اتحاد ملاك العمارة رقم .... بجهة .... قسم .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب يمثل قانونًا جميع ملاك العمارة رقم .... والكائنة .... والبالغ عددهم .... مالكاً بما فيهم المعلن اليه الذى يمتلك الوحدة رقم .... بالدور .... بنفس العمارة .

وبتاريخ .... تلقى الطالب بلاغاً مكتوباً من أحد الملاك بالعمارة تضمن أن المعلن اليه يقوم بعمل فتحة مقاس ٤٠×٤٠ سم فى أحد الأعمدة الخرسانية المارة بشقته مع قيامه بنشر حديد التسليح بداخل هذه الفتحة كما أن المعلن اليه يقوم بعمل فتحتين أخريين بالكمرة المسلحة الرابطة للعمود الخرسانى مع نشر حديد التسليح بالكمرة بغية وضع شفاطات مكانها .

ولخطورة العمل الذى يقوم به المعلن اليه فقد توجه اليه الطالب فوراً محاولاً تنبيهه بالحسنى الى تدارك هذا الخطأ ووقف هذه الأعمال الضارة بسلامة المبنى إلا انه رفض مما اضطر الطالب - إخلاء لمسئوليته أمام الملاك الذى يمثلهم قانوناً - الى ابلاغ الشرطة وتحرر المحضر رقم .... إدارى قسم .... بتاريخ .... ثم قدم الطالب شكوى مكتوبة الى رئيس الوحدة المحلية التى يقع فى دائرتها العقار قيّدت برقم .... كما أبلغ الطالب الشركة التى نفذت أعمال البناء باعتبارها صاحبة الامتياز على الأرض فضلاً عن كونها عضواً فى الاتحاد بقوة القانون نظراً لعدم سداد باقى أقساط الشقق المباعة ومن بينها شقة المعلن اليه ، وبمجرد أن شعر المعلن الى بتحرك الجهات المسئولة وحضور أحد مهندسى إدارة الإسكان بالوحدة المحلية لمعاينة مكان الاتلاف بادر بوضع شفاطين هوائيين فى الفتحتين اللتين أجراهما فى الكمرة المسلحة كما قام بسد الفتحة الموجودة فى عامود الخرسانة المسلحة وذلك كله بطريقة بدائية غير فنية اتسمت بالعجلة بهدف طمس آثار المخالفة ، وإمعاناً فى الخطأ فقد قام المعلن ليه بتغطية فتحة العمود بالقيشانى ظنًا منه أنه بذلك قد أخفى آثار خطئه الجسيم ناسيًا أن آثار هذه الفتحات وآثار نشر حديد التسليح بادية للعيان ويمكن رؤيتها من الشارع العمومى فضلاً عن أن جسم المخالفة يبدو لأى انسان حتى ولو كان يجهل أبسط شئون الهندسة المعمارية إذ من الأمور البديهية أن كسر الخرسانة ونشر حديد التسليح وإحداث مقطع فى العمود الى الأعمدة المجاورة وهو ما يؤدى عاجلاً أو آجلاً الى انهيار العقار .

وحيث أن أهل الخبرة قد أيدوا خطورة هذا الوضع بمقتضى تقارير فنية سيما وأن من بين الملاك فى العمارة أكثر من مهندس معمارى وقد نصح الجميع بدعوة الجمعية العمومية الى اجتماع طارئ يحضره المعلن اليه لمحاولة ايجاد حل للموضوع وبالفعل انعقدت الجمعية بتاريخ .... وبدلاً من أن ينزل المعلن اليه على إجماع الحاضرين امتثالاً لأحكام المواد ٤ و ٥ و ٨٥٤ ، ٨٥٧ من القانون المدنى ونصوص نظام اتحاد الملاك إلا أنه عمد الى إفشال الاجتماع مما لم يعد معه ثمة مندوحة

من الالتجاء الى القضاء لدرء هذا الخطر الذى يهدد سلامة الأرواح والممتلكات .

ولما كانت المادة الرابعة من القانون المدنى تنص على أن : « من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر» وكانت المادة الخامسة تنص على أن : « يكون استعمال الحق غير مُشروع فى الأحوال الآتية :

(أ) إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير .

(ب) إذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها .

(جـ) إذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها غير مشروعة .

ونصت المادة ١٦٣ مدنى على أن : « كل خطأ سبب ضرراً للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض ونصت المادة ٨٥٧ من ذات القانون على أن: « كل مالك فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه حر فى أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أُعدت له على الا يحول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم ولا يجوز إحداث اى تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل الذى يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغيّر من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين ، كما أن المادتين ٤ و ٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وضعتا أحكام وضوابط البناء ، ونصت المادة ٢٣ من النظام النموذجى لاتحاد ملاك العقارات الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ٧٩ نفاذاً لنص المادتين ٧٣ و ٧٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اختصاص مأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة بقولها : « لمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالى لإقرار ما تم » .

وحيث أنه فى ضوء أحكام هذه النصوص مجتمعة يحق للطالب

بصفته أن يطلب الزام المعلن اليه بإعادة الحال الى ما كانت عليه على نفقته الخاصة وكذا الزامه بتعوض الأضرار التى حلت بالعقار نتيجة خطئه المتعمد والتمادى فى هذا الخطأ وقد ثبتت هذه الأضرار وحجم الأخطاء بمقتضى تقارير المهندسين الاستشاريين ومهندسى الإسكان بالوحدة المحلية وكذا بموجب الدعوى رقم .... لسنة .... باثبات الحالة وهذه المستندات موجودة تحت يد الطالب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ.

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... كتعويض عن الأضرار التى حلت بالعقار نتيجة خطئه وكذا الزامه بأن يعيد الحال الى ما كانت عليه بنفقات على حسابه الخاص والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٠)
دعوى تزوير أصلية على عقد إيجار
مادة ٥٩ اثبات

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار شقة خالية مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو .... (تذكر مواصفات الشقة والأجرة) وقد تسلم الطالب الشقة بعد تحرير العقد بثلاثة أشهر ونقل اليها منقولاته وأثاثه وفى أول الشهر التالى عرض الطالب الأجرة على المعلن اليه إلا انه رفض استلامها وطلب مبلغاً يجاوز المنصوص عليه فى العقد وزعم أن الطالب وقع له على عقد إيجار بالأجرة الزائدة التى يدعيها فقام الطالب بإيداع الأجرة فى مأمورية العوائد المختصة طبقاً للمادة ٢٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩.

وحيث أن الطالب يخشى من الاحتجاج عليه مستقبلاً بعقد إيجار مزور ومن ثم يحق له عملاً بنص المادة ٥٩ من قانون الاثبات أن يرفع هذه الدعوى بطلب الزام المعلن اليه بتقديم عقد الايجار الموجود تحت يده للطعن عليه بالتزوير .

أو .... وحيث أن الطالب علم أن المعلن اليه يدعى بوجود عقد إيجار عين مفروشة تحت يده منسوباً توقيع الطالب عليه على خلاف الحقيقة والواقع ويخشى الطالب الاحتجاج عليه مستقبلاً بهذا العقد المزور .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف .

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بتقديم عقد الايجار الموجود تحت يده والخاص بالعين التى يستأجرها الطالب والموضحة المعالم بصدر الصحيفة وكذلك الحكم برده وبطلانه مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المعجل مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨١)

دعوى بطلان عقد إيجار وعدم

الاعتداد بتصرف مخالف للقانون [١]

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد / .... وعلى طلب السيد / ....

وعلى طلب السيد / .... وعلى طلب السيدة / ....

والجميع يتخذون لهم محلاً مختاراً مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت في تاريخه إلى حيث إقامة كل من :

(١) السيد / .... عن نفسه وبصفته مأمور اتحاد ملاك العقار .... والمقيم بنفس العقار بالشقة رقم .... متخاطباً مع ....

(٢) السيد / .... مالك الدكان رقم .... بالعقار .... متخاطباً مع ....

(٣) السيد / .... مالك الدكان رقم .... بنفس العنوان وشريك الثاني ومقيم به متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتي

(١) الطالب الأول مالك للوحدة رقم .... بالعقار ، والثاني مالك للوحدة رقم .... بنفس العقار ، والثالث مالك للوحدة رقم .... ، والرابعة مالكة للوحدة رقم .... بذات العقار .

أما المعلن إليه الأول فهو مالك للوحدة رقم ...... مأمور إتحاد ملاك العقار سالف الذكر .

وبتاريخ .... اشترى المعلن إليهما الثاني والثالث الدكانين رقمي

---

(١) الدعوى رقم ٧٧٠٦ لسنة ٢٠٠٢ م. ك جنوب القاهرة .

..... و........ بالعقار المذكور وقاما بفتحهما محلاً واحداً لاتخاذه كنشاط .... ومنذ .... قام المذكوران بإحضار عمال باشروا أعمال الهدم والتكسير للحوائط أمام الدكانين حتى رصيف الشارع ثم استوليا على الفراغات الموجودة شرق وغرب وجنوب العقار حتى شارع .... الذى لا يوجد عليه أى مدخل من مداخل العقار ولا أى دكان من الدكاكين ، وهذه الفراغات تبلغ مساحتها حوالى متراً مربعاً وهى من المرافق المشتركة المخصصة لخدمة جميع ملاك العقار كما شرعا فى تثبيت لافتات وقفل الممر الغربى المطل على الحديقة المواجهة لشارع .... وكل ذلك بالمخالفة لقوانين تنظيم وتوجيه أعمال البناء والأوامر العسكرية وبالمخالفة للرسومات الهندسية للدكان .

(٢) بتاريخ .... أبلغ الطالب وبعض الملاك قسم الشرطة وتحرر بذلك محضر تعهد فيه المعلن إليه الثانى بوقف هذه الأعمال المخالفة ثم بادر الطالبون بإرسال إنذار على يد محضر بتاريخ .... إلى المعلن إليهم منبهًا الأول بصفته مأموراً للاتحاد إلى هذه المخالفات طالبًا منه سرعة التدخل لوقف عملية الإستيلاء على الفراغات أسفل العقار حتى لا تصبح بعد ذلك أمراً واقعًا إلا أنه للأسف لم يفعل أى شئ .

(٣) بل إن الطالبين فوجئوا بأن المعلن إليه الأول حرر عقداً بتاريخ .... بينه وبين المعلن إليه الثانى ودون علم الملاك أو موافقتهم ، وجاء فى هذا العقد وهو عقد إيجار لمدة عشرين سنة لأجزاء من المرافق المشتركة بالعقار والتى لا يجوز قانوناً تأجيرها أو تقرير أى حق انتفاع عليها لأحد حتى ولو كان من الملاك ، وجاء فى تمهيد العقد أن المستأجر (المعلن إليه الثانى) يمتلك المحلين بأسفل العقار لإستعمالهما وأنه يرغب فى تأجير الممر المواجه بطول العقار والذى يقع بينه الأعمدة الحاملة للعقار وحائط المحل بمساحة إجمالية قدرها ستين متراً مربعاً وذلك بقصد استخدامه فى عرض الأجهزة والمعدات والمعروضات الخاصة بالنشاط الذى يزاوله .

(٤) كما جاء فى التمهيد أن الجمعية العمومية للاتحاد وافقت

بتاريخ .... تفويض مجلس الإدارة فى اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتأجير حق الانتفاع بالممر وأن مجلس الإدارة وافق فى .... على تأجير حق الانتفاع بالممر لمدة عشرين سنة وبقيمة إيجارية قدرها .... سنوياً تزاد بنسبة ١٥٪ كل خمس سنوات ، ونص البند الثالث من العقد على أن الطرف المؤجر (المعلن إليه الأول) يقر بخلو الممر المؤجر للمعلن إليه الثانى من أى حق أخر للغير أو أى تعاقدات سابقة ترتب أى حقوق ارتفاق للغير ظاهرة أو خفية وأنه يضمن منع التعرض وأن هذا الالتزام يسرى أيضًا فى حق من يخلفه (أى يخلف المعلن إليه الأول بصفته) .

(٥) ونص البند السادس من العقد على أن مدته عشرين سنة تبدأ من استلام الممر وهى قابلة للتجديد لمدد أخرى ، وجاء بالبند السابع أن القيمة الإيجارية هى مبلغ .... عن الـ ٥ سنوات الأولى تزاد بنسبة ١٥٪ عن كل خمس سنوات تالية ويكون الدفع على فترات فى أكتوبر / يناير / أبريل / يونية ، وجاء بالبند الحادى عشر أن الطرف المستأجر « المعلن إليه الثانى » من حقه استغلال المكان لعرض وبيع الأجهزة والأدوات والبضائع والمعروضات الخاصة بالمحل .

وحيث أن ما جاء بالعقد سالف الذكر لا يقوم على سند من الواقع أو القانون كما يخالف لائحة النظام الأساسى لاتحاد الملاك وبالتالى فهو باطل بطلاناً مطلقاً لا تلحقة الإجازة وذلك على التفصيل التالى :

أولاً ـ من المقرر أن مأمور اتحاد الملاك ليس مالكاً للمبنى ولا للأجزاء المشتركة فيه وإنما له فقط سلطة الإدارة بالوكالة عن جميع الملاك فإذا خرج عن هذه الوكالة وجبت مساءلته والمقصود بالإدارة على نحو ما استقر عليه الفقه والقضاء هو الإدارة المعتادة كاستئجار بواب للعمارة أو بستانى للحديقة أو وقف تشغيل أحد المصاعد بضع ساعات للصيانة أو إصلاح درج السلالم أو ترميم بعض الجدران والأعمدة وغير ذلك من الأعمال التى تتضمن حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وترميمها ، أما أعمال الإدارة غير المعتادة كتعديل تخصيص أجزاء المبنى أو إحداث تعديلات فى الأجزاء المشتركة فلابد أن يؤخذ فيها

موافقة جميع الملاك عملاً بنص المادة ٢/٨٥٧ من القانون المدنى ، وقد تأكد هذا المعنى بما ورد بالمادة ٢/٢٧ من النظام النموذجى لاتحاد الملاك الصادر بالقرار المنفذ للقانون من أنه لا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين ، وقد نقلت لائحة النظام الأساسى لاتحاد ملاك العقار محل التداعى هذا الحكم حرفياً فى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من النظام .

ثانيًا – وحيث أن الطالبين من بين ملاك العقار منذ أكثر من خمس عشرة سنة وبالتالى فقد ثبت لهم حق المرور فى الفراغات الموجودة أسفل العقار بما لا يجوز معه لأى مالك آخر – سيما إذا كان تملكه منذ أقل من عامين – أن يقوم بأعمال تؤدى إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة كما لا يجوز له بوجه خاص أن يغير من الوضع القائم وذلك عملاً بنصوص المواد ١٠١٦، ١٠١٧، ١٠٢٣ من القانون المدنى .

وهكذا يتضح أن ما ورد بالعقد المشار إليه من تعهد وإقرار مأمور الاتحاد « المعلن إليه الأول » أنه يضمن ويقر بعدم وجود حقوق ارتفاق أو حقوق للغير ينطوى على اعتداء صارخ على حقوق ملاك العقار ومنهم الطالبين ، كما يتضح مما سبق أن تأجير الأجزاء المشتركة مخالف لنصوص القانون سواء فيما يتعلق بالحظر المطلق أو ما يتصل بحقوق الارتفاق .

ثالثًا – نصت المادة ٥٥٩ من القانون المدنى ، على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، ومن المقرر أن السلطة المختصة هنا هى الجمعية العمومية لاتحاد الملاك والتى تتشكل من جميع أعضائه (مادة ١٤ من نظام اتحاد الملاك) ، ولا يتحدد نصاب الاجتماع بحضور مالكى ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة فى العقار وإنما يتعين النصاب طبقًا

للقانون أى أن يكون الموافقين هم أعضاء الجمعية العمومية جميعاً نظراً لخطورة وآثار إستغلال الأجزاء المشتركة فضلاً عن ضرورة تسجيل العقد وشهره بالشهر العقارى إذا زادت مدة الأجازة عن خمس سنوات ، وتؤكد المادة ١٧ من لائحة اتحاد ملاك العقار التداعى والمادة ١٨ هذه الأحكام وقد أشارت المادة ٢٠ من اللائحة إلى أن من بين اختصاصات الجمعية العمومية « تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار – بند ١١ من المادة) ، والتنظيم شئ والتأجير شئ آخر ، فالأول يعنى وضع الضوابط والحدود للاستعمال فى حين أن التأجير يعنى تقرير حق انتفاع منفرد لمالك منفرد يستأثر بالأجزاء المشتركة ولمدة عشرين عاماً قابلة للتجديد وهو أشبه ما يكون بحق امتياز المرافق العامة ، وهكذا فإن القانون ليس وحده الذى يحظر مثل هذه التصرفات الباطلة بل إن لائحة الاتحاد نفسها والتى تحكم نظام العمل به يحظر ذلك حظراً مطلقاً حيث لا يوجد فى نصوصها ما يسمح حتى للجمعية العمومية أن تبرم مثل هذا العقد الباطل .

رابعًا – ورد بديباجة الإيجار موضوع الدعوى أن الجمعية العمومية للاتحاد وافقت بتاريخ .... على تفويض مجلس الإدارة فى اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتأجير حق الانتفاع بالممر وأن مجلس إدارة الاتحاد وافق فى .... على تأجير حق الانتفاع بالممر لمدة عشرين سنة ، وهذا الذى ورد بالعقد يتنافى مع الحقيقة والواقع فضلاً عن مخالفته للقانون بل ويعتبر افتئاتاً على حقوق أعضاء الجمعية العمومية والاستخفاف بالعقول ، ذلك أنه إن صح أن الجمعية العمومية انعقدت فى .... فأين هو محضر الاجتماع وأين التوقيعات على هذا القرار وكم عدد من حضروا ، والعبرة ليست بتوقيعات تثبت مجرد حضور نفر من الأعضاء لاجتماع ما وإنما لابد أن يكون هناك محضر موقع من الحاضرين فالتوقيع لإثبات الحضور لا يعطى مأمور الاتحاد صكاً على بياض لكى ينسب فيه اتخاذ قرارات على خلاف الواقع ، ثم إذا كان ذلك صحيحًا فلماذا لم تعلق القرارات على مداخل العقار ولماذا لم يخطر الملاك حتى الآن بهذا العقد الذى أبرمه

المعلن إليه الأول مع الثانى حيث يقضى القانون واللائحة بضرورة إخطار الأعضاء بالقرارات خصوصاً إذا كانت تتعلق بموضوع مهم كهذا الموضوع كذلك لا يوجد تحت يد المعلن إليه الأول ما يفيد أنه أخطر الأعضاء كتابة بهذه الدعوة للاجتماع وتلقى موافقة منهم على مجرد الحضور ، وفوق كل ما تقدم ومهما كان عدد الحاضرين - إن صح هذا الاجتماع قد عقد - فإنه كما رأينا يجب موافقة جميع الملاك وليس لمجلس الإدارة سوى تنظيم الانتفاع بالأجزاء المشتركة دون أن يقرر حق انتفاع شبه مؤبد لأحد ملاك الدكاكين على أكثر من ستين متراً مربعاً من الأجزاء المشتركة ولا يعلم الطالبون ولا غيرهم حتى كتابة هذه السطور تفاصيل هذا العقد الباطل ولا شروطه ولا المبالغ التى تقاضاها المأمور بصفته .

خامساً - وحتى الجمعية العمومية نفسها لا تترخص فى الخروج على أحكام القانون واللائحة ذلك أن الإجارة لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا يعتد بها بنص المادة ٥٥٩ من القانون المدنى ، ولعل أكبر دليل على أن هذه الصفقة الخاسرة تمت بدون علم الملاك بما فيهم الطالبين أن العقد جاء به أن مجلس الإدارة وافق فى .... على تأجير حق الانتفاع بالممر لمدة عشرين سنة فى حين أن عقد الإيجار نفسه محرر من .... أى أن التأجير تم حتى بدون موافقة مجلس الإدارة سلفاً هذا مع العلم بأن ثلاثة من بين أعضاء المجلس (وعددهم ست) قد انسحبوا منذ فترة من مسئولية الإدارة بسبب مسلك المعلن إليه الأول فى اتخاذ القرارات بصورة فردية دون استشارة أحد اللهم إلا مستشارى السوء ويثور التساؤل ، من أين إذن علم الطالبون بتفاصيل العقد الذى يريدون إبطاله مادام أنه تم فى غيبتهم ، والجواب على ذلك أن الطالب الأول تسنى له الحصول على نسخة من هذا العقد وقام بتصويرها وهى مودعة فى جهة رسمية ومن الصعب على من أعدوا العقد أن يتداركوا الأخطاء فى تناقض تاريخ موافقة المجلس المزعومة وتاريخ تحرير العقد ، فهذه الصورة الموجودة الآن تحت يد الطالبين هى الدليل إذا ما جرى العبث بالتواريخ أو البنود المراد إبطالها جميعاً .

سادساً – أن الثابت أن الأعمال التى قام بها المعلن إليه الثانى بتصريح وموافقة الأول ليس من شأنها تسهيل استعمال الفراغات أو الأجزاء المشتركة بل أنها تعرقل انتفاع الملاك سيما وأنها أجريت لتحقيق مصلحة خاصة تجارية أدت إلى تغيير تخصيص هذه الفراغات وذلك كما جاء بالعقد ، بوضع معروضات وأجهزة وبضائع أى أنها دخلت واقعاً فى ملك المعلن إليه الثانى وألحقت بدكانه ولا شك أن الضرر واقع على جميع ملاك العقار ومنهم الطالبين نتيجة حرمانهم من الانتفاع بهذه الأجزاء المشتركة والانتقاص من حق تملكهم وهو الأمر المحظور طبقاً للقانون واللائحة .

سابعاً – حددت المادة ٢٢ من نظام اتحاد ملاك العقار موضوع الدعوى اختصاصات مأمور الاتحاد وليس من بينها تأجير الأجزاء المشتركة فضلاً عما سبقت إليه الإشارة من أنه لا يجوز أصلاً هذا التأجير إلا بموافقة جميع الملاك وبأغلبية نص عليها القانون ووفقاً للضوابط والقيود سالفة الإشارة ، وحتى لو أمكن التجاوز – من قبيل الفرض الجدلى – عن جميع هذه المخالفات فإن البادى أن التأجير تم لقاء مبلغ هزيل حيث يقع عقار التداعى فى أرقى منطقة بالمعادى الجديدة ويؤجز المتر المربع بشارع النصر الذى يطل عليه العقار بما لا يقل عن مائة جنيه فى الشهر ، كما لا يسوغ وضع هذا القيد الأبدى فى يد المستأجر وهو سريان هذه الإجازة فى مواجهة من يخلف مأمور الاتحاد .

ولما كان الطالب الأول قد سبق له أن أنذر المعلن إليهم بمقتضى إنذار على يد محضر بتاريخ .... لكنهم لم يمتثلوا ومن ثم فلم يعد أمام الطالبين ثمة محيص من النضال عن حقوقهم اعتصاماً بمظلة القضاء وصولاً لإبطال هذا العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كل واحد من المعلن إليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة جنوب

القاهرة الابتدائية الدائرة .... المدنية الكائن مقرها بميدان أحمد ماهر «باب الخلق» بجلسته العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف وما بعدها من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم ببطلان عقد الإيجار المؤرخ .... والمحرر بين المعلن إليه الأول والثانى والمشار بإيجاز إلى بنوده بصلب هذه الصحيفة والوارد على الأجزاء المشتركة للعقار والموضحة البيان بالصحيفة وعدم الاعتداد بهذا التصرف مع ما يترتب على ذلك من آثار مع إلزامهم متضامنين المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالبين فرادى ومجتمعين من أى نوع كانت .

ولأجل العلم

صيغة رقم (٨٢)

طلب عارض فى دعوى اخلاء متداولة لانهاء العقد طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ولعدم سداد الأجرة

إنه فى يوم ...... بناء على طلب السيد/ .... المقيم / ...... ومحله المختار : مكتب الأستاذ ...... المحامى.

انا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت إلى السيد/ .... مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب الدعوى رقم ...... لسنة ...... ايجارات كلى ...... ضد المدعو ...... الذى يستأجر الشقة السكنية الموضحة بصحيفة الدعوى بطلب اخلائه لعدم سداد الأجرة – ولدى تداولها تدخل المعلن إليه فيها زاعماً إنه هو المستأجر للشقة وقدم تأييداً لمزاعمه صوراً ضوئية للأوراق مصطنعة توصلاً لاستمرار غصب الشقة وعدم تسليمها للمدعى وقد تبين للطالب أن المعلن إليه شقيق المستأجر المدعى عليه فى دعوى الطرد لعدم سداد الأجرة وإنه اتفق معه على اطالة أمد التقاضى وعرقلة الفصل فى الدعوى عن طريق الاستعمال غيرالمشروع لحق التدخل رغم أن المعلن إليه ليست له صفة ولا تربطه ثمة علاقة بالطالب فضلاً عن أن شقة التداعى مؤجرة فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى تنص المادة الأولى منه على أنه لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بايجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقًا للقانون وقد صدر هذا القانون فى ١٩٩٦/١/٣٠ ويسرى من

١٩٩٦/١/٣١ ولما كان عقد الايجار المحرر بين الطالب وبين شقيق المعلن إليه مؤرخ ١٩٩٦/٧/١ فإنه يخضع للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ وكانت مدة هذا العقد سنة أى أنه ينتهى فى ١٩٩٧/٧/٣٠ ، من ثم فلا يكون لأحد حق البقاء فى العين ويكون المعلن إليه واضعاً يده عليها بطريق الغصب وهو خطر يهدد حقوق الطالب ويتمثل فى عدم امكانه الانتفاع بملكه وبالتالى يتوافر الاستعجال لدرء هذا الخطر الذى لا تفلح فيه طرق التقاضى العادية والتى صبت من خلالها تلاعب المعلن إليه واخيه حيث اقيمت الدعوى الموضوعية الراهنة فى أكتوبر ١٩٩٦ تأسيسًا على اخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة فظل يماطل من خلال أخيه المعلن إليه حتى انتهى العقد بقوة القانون وبالتالى بات حقاً وعدلا أن يسترد الطالب ملكه مع حفظ حقه فى الأجرة المتأخرة سيما وإنه لو أتيحت الفرصة للعبث بحقوق الملاك كما يفعل المستأجر فى الدعوى الراهنة لما كان لأحد أن يسترد ملكه بعد انتهاء عقد الايجار بقوة القانون ولما كان تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ من الأصل إذ يكون بمكنة أى مستأجر مشاغب يريد أن يغتال حقوق المالك أن يسخر أى شخص للتدخل فى قضية الاخلاء تحت أى زعم مهما كان وراءه ولا يعجز أمثال هؤلاء افتعال الأوراق واصطناع المستندات فيطول أمد التقاضى ولايستطيع المؤجر أن يحصل لا على الأجرة ولا على العين المؤجرة وهو ما يتنافى مع العدل بل ومع الهدف الذى من أجله صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ويحفز على رد القصد السيئ على أهله وذلك بالحكم فى الشق المستعجل .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور امام محكمة ...... الابتدائية الدائرة ايجارات الكائنة بشارع ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم ...... الموافق ...... لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من عين التداعى الموضحة بالصحيفة وتمكين الطالب منها خالية وصالحة مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة مع حفظ حقوق الطالب الأخرى من أى نوع .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٨٣)
إعلان طلب تدخل هجومى
فى دعوى ايجارية متداولة
مادة ١٢٦ مرافعات ومادة ٥٧٣ /١ مدنى

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة .

بناء على طلب السيد/.................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

انا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/.................... المقيم .... متخاطباً مع..........

٢) السيد/.................... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... ضد المعلن اليه الثانى زعم فيها أنه استأجر منه الشقة رقم .... الكائنة بالعقار رقم .... بجهة .... كما زعم أن تحت يده عقد ايجار ثابت التاريخ محرر بينه وبين المعلن اليه الثانى خاصاً بهذه الشقة وانتهى فى دعواه الى طلب تمكينه منها .

ولما كان الطالب قد سبق له أن تعاقد مع المعلن اليه الثانى على نفس الشقة وسلمه مقدم الايجار كما وضع الطالب يده عليها وبادر باتخاذ بعض اجراءات الديكور والبياض وبالتالى يعتبر ادعاء المعلن اليه الأول إن صح تعرضاً للطالب فى حقه على الشقة ذلك أنه وعملاً بحكم المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش .

وحيث أن الطالب يضع يده على الشقة دون غش أو شبهة الغش بل بالطريق القانونى وكأثر من آثار عقد الايجار الذى أبرمه مع المالك

(المعلن اليه الثانى) كما أن البادى من الدعوى المتداولة المشار اليها بصدر هذه الصحيفة والمقامة من المعلن اليه الأول أنها دعوى بطلب تمكين من هذه العين مما مؤداه أن المعلن اليه الأول لم يضع يده على العين وإنما يدعى حقاً عليها بموجب عقد مزعوم هو سند دعواه .

وحيث أنه يحق للطالب ومن مصلحته أن يتدخل فى الدعوى تدخلاً هجومياً بطلب الحكم له بأحقيته فى شقة التداعى ورفض طلبات المعلن اليه الأول وهو شأنه مع المعلن اليه الثانى إذا ثبت أنه خالف الحظر المنصوص عليه فى الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يقُال .

وذلك لكى يسمعا الحكم فى هذا التدخل بقبوله شكلاً وفى الموضوع برفض الدعوى رقم.......... لسنة .... المؤجلة لجلسة .... والمرفوعة من المعلن اليه الأول ضد المعلن اليه الثانى والحكم بأحقية الطالب فى عين التداعى الموضحة المعالم بصحيفتىّ التدخل والدعوى الأصلية والزام المعلن اليه الأول مصروفات دعواه ومصروفات طلب التدخل ومقابل أتعاب المحاماة فيهما .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوعٍ كانت .

ولأجل العلم .

ملاحظات : التدخل الهجومى أو الاختصامى يشترط فيه أن يطلب المتدخل حقاً لنفسه وأن يكون هناك ارتباط بين هذا الحق وبين الدعوى المراد التدخل فيها – ويترتب على قبول هذا التدخل أن يصبح المتدخل خصماً ثالثاً فى الدعوى له كافة الحقوق التى يقررها القانون للخصوم ومنها حق الطعن فى الحكم .

صيغة رقم (٨٤)
اعلان بادخال خصم جديد
فى دعوى ايجارية متداولة
بناء على تصريح المحكمة

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....عن نفسه ولياً طبيعيًا وعلى ولديه المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

١) السيد/ .... صاحب محل شركة لتجارة الأدوات الكهربائية والمقيم غصباً بهذا المحل الكائن .... ويعلن بهذا المحل المغتصب متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم غصبًا بالمحل الكائن بنفس العنوان .... متخاطباً مع ....

ثم أنه فى يوم .... كطلب الطالب ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت الى :

٣) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليهما الثانى والثالث الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات جيزة بطلب اخلائهما من المحل الكائن .... تأسيساً على الأسباب المشار اليها بأصل الصحيفة والتى نوجزها فى أن المعلن اليه الثالث كان يستأجر هذا المحل من الطالب بموجب عقد ايجار مؤرخ .... منصوص فيه على حظر التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن وقد خالف هذا الحظر وتنازل عن المحل

للمعلن اليه الثانى بدون موافقة أو علم الطالب (المؤجر) ومن ثم فقد تحقق سبب إخلائهما من العين طبقاً للقانون .

وحيث أن لدى تداول الدعوى وبعد احالتها لمكتب الخبراء تبيّن أثناء المعاينة طبقًا للحكم الصادر بذلك أن المعلن اليه الثانى الذى استولى على المحل غصباً وبلا سبب قانونى لم يكتفِ بذلك وإنما قام بتقسيمه فاستقطع منه جزءاً وجعله محلاً مستقلاً أجره للمعلن اليه الأول الذى قام بممارسة تجارة الأدوات الكهربائية تحت اسم شركة .... كما تبيّن للطالب أنه قد تم التواطؤ بين المعلن اليهما الثانى والثالث بزعم وجود بيع بالمزاد العلنى من مصلحة الضرائب للمحل وقيل أنه تم بمبلغ خمسين ألف جنيه مع أن المحل قبل تقسيمه لا يقل عن ربع مليون جنيه وحتى لو فرض أن هناك بيع بالمزاد العلنى لكان من الواجب طبقًا للقانون إخطار المالك (الطالب) وعرض القيمة عليه وقد أثبت الخبير المنتدب أن الطالب لم يخطر لا من الضرائب ولا من أى من المعلن اليهم فضلاً عن مخالفة جميع هذه الاجراءات للمادتين ٢٠ و ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ووقوعها باطلة بطلاناً مطلقًا متعلقاً بالنظام العام كما وأن قيام المعلن اليهما الثانى والثالث بتقسيم المحل الى محلين وبيع أحدهما أو تأجيره للمعلن اليه الأول يعد بذاته سبباً كافياً لطردهم جميعاً مع تحميلهم بكافة التعويضات حيث بلغ خرقهم لأحكام القانون حداً غير مسبوق واستهتاراً بحقوق الطالب لا نظير له .

وحيث أنه بعد أن أودع الخبير تقريره وبجلسة .... طلب الطالب إدخال خصم جديد وهو المعلن اليه الأول الذى كشف تقرير الخبير عن غصبه لنصف المحل كما تبيّن أن المعلن اليهما الثانى والثالث قد قاما بتقسيم المحل دون علم الطالب وهى واقعة ما كان للطالب أن يعلمها لولا اكتشاف الخبير لها وهو ما يحق معه للطالب أن ينوّه عن هذه الواقعة فى هذه الصحيفة تحسباً لما سوف يترتب على وقوعها من أضرار تستحق التعويض .

ولما كان الخصم الجديد والذى صرحت المحكمة بإدخاله وهو المعلن

اليه الأول يعتبر مقيماً بالمحل ومستولياً على جزء منه بلا سند من القانون وهو لا يمكن أن يكون حسن النية لأنه إما أن يكون قد اشترى وإما أن يكون قد أجر وفى الحالتين كان يتعيّن عليه أن يتحرى عن المالك أو المؤجر إلا أن الثابت أن من لا يملك أعطى لمن لا يستحق ولذا فقد حق على ثلاثتهم الطرد من عين التداعى مهما غيروا من معالمها وسواء كانت محلاً واحداً أو محلين بعد تقسيمه بدُون إذن أو موافقة المالك وذلك لتوافر سبب الإخلاء فى حقهم جميعاً كما اثبت ذلك بحق تقرير مكتب خبراء وزارة العدل على النحو الوارد تفصيلاً به .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت كل واحد من المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... ايجارات الكائن مقرها بشارع .... بجلستها العلنية التى يستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف وما بعدها من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم باخلائهم من عين التداعى المبيِّنة بأصل صحيفة الدعوىٰ رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... والكائنة .... والمتخذة عنوان محلين أحدهما باسم شركة .... لتجارة الأدوات الكهربائية الذى يضع المعلن اليه الأول يده عليه غصباً والثانى يحمل اسم محل تجارة .... المعلن اليه الثانى والزامهم متضامنين المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويضات عليهم جميعاً وسائر حقوقه الأخرى من أى نوعٍ كانت .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (٨٥)
إعلان بطلب عارض من المدعى
فى دعوى إخلاء
مادة ٢/١٢٤ مرافعات ومادة ١٨/د من القانون ٨١/١٣٦

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... م.ك. .... بطلب إخلائه من العين الموضحة بأصل الصحيفة وذلك تأسيسًا على نص المادة ١٨ فقرة (د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد أن ثبت بالحكم رقم .... أنه استعمل العين المؤجرة له بطريقة ضارة بسلامة المبنى تتمثل فى تحويله للعين من غرض السكنى المنصوص عليه فى العقد الى نشاط مهنى هو ورشة أحذية تدار بأدوات وماكينات كهربائية أثرت على سلامة العقار على نحو ما ذكره الطالب تفصيلاً بأصل الصحيفة .

وحيث أنه يحق للطالب رغم طلب الاخلاء أن يطالب المعلن اليه بسداد الأجرة المتأخرة وفرق الأجرة ونفقات استهلاك المياه عن الفترة من .... الى .... ولم يتضمن طلبه هذا بأصل الصحيفة التى اكتفى الطالب فيها بالاخلاء وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب العارض المرتبط بموضوع الطلب فى الدعوى الأصلية ارتباطاً لا يقبل التجزئة وأمرت المحكمة بتأجيل القضية لجلسة .... وصرحت للطالب بالاعلان بطلبه العارض .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ...... ثم يُقال .

وذلك لكى يسمع الحكم الى جانب الطلبات الأصلية بأصل الصحيفة بالزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... هو مجموع الأجرة المتأخرة والزيادة المقررة قانونًا ونفقات استهلاك المياه عن الفترة الموضحة بصلب هذا الطلب مع الزامه مصروفات هذا الطلب العارض.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٦)
إعلان بطلب عارض من المدعى عليه
فى دعوى إخلاء للغصب
مادة ١٢٥ مرافعات ومادة ١٨/ج من القانون ١٣٦/٨١

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

رفع المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... م.ك .... طالبًا إخلاءه للغصب على سند من القول أن شقيق الطالب كان يستأجر الشقة رقم .... الكائنة .... فى العقار المملوك للمعلن اليه وأن عقد الايجار محرر بين شقيق الطالب والمعلن اليه وأن هذا الأخير ترك الشقة وتخلى عنها بعد أن هاجر الى كندا وانتهى المعلن اليه فى دعواه الى الزعم بأن الطالب ليس له حق الانتفاع بالشقة وأنه غاصب وبالتالى تكون دعوى الاخلاء قائمة على أساس من القانون من وجهة نظره .

وحيث أن هذا الذى زعمه المعلن اليه لا يقوم على سند من الواقع أو القانون ذلك لأن الطالب هو شقيق المستأجر ومن ذوى قرباه ومن ثم يحق له الاستفادة بحق الامتداد القانونى للعقد عملاً بنص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

وهكذا يكون من مصلحة الطالب ومن حقه أن يتقدم بهذا الطلب العارض طالباً الزام المعلن اليه بتحرير عقد ايجار باسم الطالب عملاً بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماع الحكم فى الطلب العارض بقبوله شكلاً وفى موضوعه بالزام المعلن اليه بتحرير عقد الايجار باسم الطالب عن شقة التداعى الموضحة المعالم بأصل الصحيفة ويصلب هذا الطلب مع الزامه مصروفاته .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٧)
إعلان بطلب عارض فى دعوى تنكيس عقار
مادة ١٢٥/٢ مرافعات ومادة ٩ من قانون ١٣٦/ ٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيدة .... الخ

وأعلنته بالآتى

أقام المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... مستعجل بطلب تنفيذ قرار التنظيم رقم .... الصادر من حى .... والقاضى بتنكيس عقار التداعى تنكيساً شاملاً تحت اشراف مهندس نقابى على نحو ما جاء تفصيلاً بالقرار .

وحيث أن الطالبة لم تخطر من جهة الاسكان رسمياً بقرار التنكيس وبمجرد أن أعلنها المعلن اليه بصحيفة دعواه المستعجلة بادرت بالطعن على قرار التنكيس طبقًا للمادة ٥٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وتحددت جلسة .... لنظر الموضوع أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... طعون ايجارات .

وحيث أن الدعوى المستعجلة المقامة من المعلن اليه تكون والحالة هذه قد رفعت قبل الأوان فقد طلبت الطالبة بجلسة .... طلبًا عارضاً يتمثل فى .... وأجابتها المحكمة لذلك وتأجلت لجلسة .... للإعلان بالطلب العارض وسداد الرسم .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بقبول هذا الطلب شكلاً وفى الموضوع بعدم قبول الدعوى رقم .... لسنة .... مستعجل .... المقامة من المعلن اليه وذلك لرفعها قبل الأوان .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٨٨)
إعلان بتعجيل دعوى ايجارية بعد وقفها جزائياً
مادة ٩٩مرافعات والمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... الابتدائية بطلب الزامه بتحرير عقد ايجار عن الشقة الموضحة المعالم بأصل الصحيفة وتأسيساً على الأسباب الواردة فيها والتى تجمل فى أن الطالب ممن لهم حق الاستمرار فى شغل العين طبقاً للمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبجلسة .... قدم الطالب حافظة مستنداته تضمنت صوراً ضوئية جحدها المعلن اليه فأمرت المحكمة الطالب بتقديم أصول المستندات وأجلت القضية لجلسة .... وبتلك الجلسة لم يكن الطالب قد تمكن من استخراج الصور الرسمية للمستندات حيث أن بعضها كان مودعاً فى قضية أخرى متداولة فطلب الطالب من المحكمة إحالة هذه القضية للقضية المتداولة المودع فيها مستنداته فرفضت المحكمة إجابة الطالب لهذا الطلب وأمرت بتغريمه عشرين جنيهاً لعدم تنفيذ قرارها وأجلت القضية لجلسة أخرى بتاريخ .... مع تكليف الطالب بتقديم أصول مستنداته وبتلك الجلسة الأخيرة أوقفت المحكمة الدعوى جزائياً لمدة ثلاثة أشهر طبقاً للمادة ٢/٩٩ مرافعات .

وحيث أن سبب الوقف قد زال كما أن مدة الوقف الجزائى قد انتهت ويحق للطالب فى خلال الثمانية أيام التالية لنهاية أجل الوقف أن يعجل الدعوى طبقاً للمادة ٢/١٢٨ مرافعات .

بنـــاء عليــه

أنا المحضر سـالف الذكر .... يُنقل التكليف .... ثم يقال. ..

وذلك لـسـمـاعـه الحـكـم بقبـول الطـلـب شـكلاً وفـى الموضـوع الحـكم بالطلبات السـابق ابـداؤها بأصـل صـحـيفـة الدعـوى المرفـوعة المـوضحة البيان بصدر هذا الطلب وهى الـزامـه بتحرير عقد الايجار عن عين التداعى الموضحة المعالم بأصل الصحيفة .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (٨٩)

النظام النموذجى لاتحاد ملاك العقارات [١]

الباب الأول

البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١ – اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك العقار رقم .... بشارع .... بحى (أو مدينة أو قرية) .... بمحافظة ....

مادة ٢ – أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هى ضمان حُسن الانتفاع وحُسن ادارة وصيانة الأجزاء المشتركة فى العقار المشار اليه فى المادة السابقة .

مادة ٣– مقر الاتحاد :

مقر الاتحاد هو .... (يحدد المقر داخل المبنى أو خارجه) .

مادة ٤– مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

---

(١) بتاريخ ١٩٧٩/٤/٢ صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك – منشور بالوقائع المصرية العدد رقم ١٤٠ فى ١٩٧٩/٧/١٦ .

الباب الثانى

ملكية العقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥- ملكية الأجزاء المفرزة :

يتكوّن العقار من عدد .... طبقة تحتوى على عدد .... شقة وبيانات ملكيتها كالآتى :

١- الطبقة (أو الشقة) رقم (١) مملوكة لـ ....

٢- الطبقة (أو الشقة) رقم (٢) مملوكة لـ ....

٣- الطبقة (أو الشقة) رقم (٣) مملوكة لـ ....

٤- الطبقة (أو الشقة) رقم (٤) مملوكة لـ ....

٥- الطبقة (أو الشقة) رقم (٥) مملوكة لـ ....

٦- الطبقة (أو الشقة) رقم (٦) مملوكة لـ ....

.... الخ

مادة ٦- أوضاع الملكية :

(أ) يمتلك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أُعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات .

(ب) يمتلك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

(جـ) يمتلك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو

---

(١) الحد الأدنى لعدد الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هذا النظام ست شقق أو طبقات .

الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض (١) والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات وطلمبات المياه ... الخ (٢) .

مادة ٧- أعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم (٣).

١- .... مالك (أوممثل للملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم .... (أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام ....) ويعادل نصيبه .... من ملكية العقار (٤) .

٢- .... مالك (أوممثل للملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم .... (أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام ....) ويعادل نصيبه .... من ملكية العقار .

٣- ....

٤- ....

٥- ....

٦- ....

٧-................ بائع (أو ممثل بائعى) العقار بالتقسيط(٥) .

---

(١) يراعى تحديد وضع الأرض فى الحالات التى يقتصر فيها التمليك على المبانى دون الأرض .

(٢) الأمثلة المذكورة فى البنود (أ ، ب ، ج) ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها أو الحذف منها حسب الأحوال .

(٣) الحد الأدنى لعدد الأعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيط ويعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكاً واحداً وإن تعددوا كما يكون المشترى بعقد غيرمسجل عضواً بالاتحاد.

(٤) يحدد نصيب العضو فى ملكية العقار وفقاً لما يملكه منسوباً الى قيمة العقار .

(٥) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن وينقص هذا النصيب من نصيب المشترى منه بالتقسيط

مادة ٨- اكتساب العضوية :

يُصبح عضواً فى الاتحاد كل من يمتلك وحدة من وحداته (شقة أو طبقة) فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التمليك.

مادة ٩- زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد فى إحدى الحالتين الآتيتين :

١- انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه فى العقار الى الغير بحيث لا يصبح مالكاً لشقة أو طبقة فيه

٢- تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة الى بائع العقار بالتقسيط .

مادة ١٠- تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملاك الشقة أو الطبقة - فى حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعيّن من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار طبقًا لأحكام المادة (١١) .

مادة ١١- تمثيل بائعى العقار بالتقسيط :

لبائعى العقار بالتقسيط - فى حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعيّن من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم .

مادة ١٢- الاخطارات بالتعديلات فى العضوية :

تُخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل فى عضوية الاتحاد أو ملكية الأعضاء أو فى ممثلى ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلى البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه .

الباب الثالث

إدارة الاتحاد

مادة ١٣- يتولى إدارة الاتحاد :

١- الجمعية العمومية للاتحاد .

٢- مأمور الاتحاد .

١- الجمعية العمومية للإتحاد

مادة ١٤- تشكيل الجمعية العمومية :

تتكوّن الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد وفى هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

مادة ١٥- دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

ويجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد التسليم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد فى الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده .

مادة ١٦- الإنابة فى الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو من ينيب عنه عضواً آخر بتوكيل عرفى مكتوب ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد على أنه يجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعى العقار بالتقسيط أن ينيب عنه أحد شركائه فى الشقة أو الوحدة أو العقار.

مادة ١٧- نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحًا إلا بحضور مالكى ٦٠٪ على الأقل فى الأنصبة فى العقار فإذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوى ثانية خلال الخمسة عشرة يوماً التالية ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحاً اياً كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكيتهم .

مادة ١٨- الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من اغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبة .

مادة ١٩- محاضر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يُدوّن فيها زمان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماءهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التى حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضرالى الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٢٠- اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة فى العقار ولها على الأخص ما يأتى :

١- التصديق على نظام الاتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك.

٢- تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣- تقرير أجر للمأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر فى حالة تقريره .

٤- الموافقة على اجراء تأمين مشترك على الأخطار التى تهدد العقار .

٥- الموافقة على اجراء اية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه .

٦- تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التى تُفرض على الأعضاء .

٧- تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب أخر وتحديد ما يُفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده .

٨- تحديد الاشتُراكات التى يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩- النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن .

١٠- تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافأتهم ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد فى هذا الاختصاص .

١١- منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار .

١٣- اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤- التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .

١٥- فض المنازعات التى تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة .

١٦- تصفية الاتحاد عند انقضائه .

٢- مأمور الاتحاد

مادة ٢١- تعيين المأمور :

يُعيِّن المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له .

مادة ٢٢- اختصاصات المأمور :

يتولى مأمور الاتحاد :

١- قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .

٢- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

٣- الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحى الادارية والمالية .

٤- الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار .

٥- إعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة الماليةومصادر التمويل المقترحة .

٦- اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .

٧- إعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبيّن فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق .

٨- تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاءحتى فى مخاصمة أى من الأعضاء .

مادة ٢٣- اختصاص المأمور فى الأحوال العاجلة :

لمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها وبعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالٍ لإقرار ما تم .

الباب الرابع

مالية الاتحاد

مادة ٢٤- السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية.

مادة ٢٥- موارد الاتحاد :

تتكوّن الموارد المالية للاتحاد من :

١- الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء .

٢- العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة .

٣- التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم .

٤- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

مادة ٢٦- الدفاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفتراً يسجل فيه ايرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحُدة المحلية المختصة .

الباب الخامس

حقوق الأعضاء والتزاماتهم

مادة ٢٧- استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أُعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقى الأعضاء لحقوقهم أو يلحق الضرر بهم .

ولا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناءإلاإذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دن أن يغيّر من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين .

مادة ٢٨- تكاليف الصيانة :

(أ) يتحمل العضو دون سواه نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .

(ب) نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

(جـ) يتحمل الأعضاء جميعًا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار .

مادة ٢٩- قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضاً الى من يعجز من الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقاً لحكم المادة ٨٩ من القانون المدنى .

مادة ٣٠- الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد من أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقاً للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمراً بالأداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

الباب السادس

فى انقضاء الاتحاد

مادة ٣١- أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببين :

١- التعديل فى ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة على استمراره .

٢- هلاك العقار .

مادة ٣٢- التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد فى حالة انقضائه وفقاً للقواعد التى تحددها .

الباب السابع
أحكام عامة

مادة ٣٣ – المأمور المؤقت :

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد الى أن يتم تعيينه وله على الأخص :

١- اتخاذ اجراءات قيد الاتحاد فى الوحدة المحلية المختصة .

٢- اعداد النظام القانونى للاتحاد .

٣- دعوة أول جمعية عمومية للاتحاد للنظر فى :

(أ) التصديق على نظام الاتحاد .

(ب) تعيين مأمور الاتحاد .

مادة ٣٤- اجراءات قيد الاتحاد :

على المأمور أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وأنصبائهم بالتقسيط إن وجد .

مادة ٣٥- اجراءات استصدار نظام الاتحاد :

على المأمور الموقت أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

مادة ٣٦- نسخ النظام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقاً بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجدد صورة من هذا النظام ومن أيةقرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

مادة ٣٧:

تُعتبر الملاحظات الواردة فى الهوامش جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام .

الباب الثامن

أحكام إضافية (١)

(١) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من أحكام بشرط الا يتعارض وأحكام القانون المدنى أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه أو أحكام النظام النموذجى .

الفصل الثانى
صيغ دعاوي الإيجارات المستعجلة

صيغة رقم (٩٠)
دعوى طرد مستعجلة لعدم سداد الأجرة
مادة ١٨/ب من القانون ١٣٦/٨١ والمادة ٥٨٦ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....
الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ ../../.... استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .... بالعقار رقم .... الكائن بجهة .... بقصد استعمالها سكنًا خاصاً وبأجرة شهرية قدرها .... تدفع فى أول كل شهر طبقاً للبند .... من العقد .

وقد امتنع المعلن اليه بدون مسوغ قانونى عن سداد الأجرة منذ .... ولم تفلح معه الطرق الودية فقام الطالب بإنذاره على يد محضر بتاريخ .... تاركاً له فسحة من الوقت قدرها خمسة عشر يومًا لسداد الأجرة المتأخرة إلا أن هذه المهلة قد انقضت دون الوفاء بالأجرة .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بنص المادة ١/٥٨٦ مدنى والمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٩٨١/١٣٧ أن يطلب طرده بصفة مستعجلة تحقيقاً للشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه فى العقد حيث يتوافر

الخطر المثل فى حرمان الطالب من الانتفاع بثمرة ملكه وبالتالى يتوافر الاستعجال .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (١) أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله (٢) ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة.

مع حفظ حق الطالب فى الأجرة المتأخرة وسائر حقوقه الأخرى (٣).

ولأجل العلم .

---

(١) من الخطأ قانوناً أن يُقال فى الدعاوى المستعجلة « مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل » لأن الأحكام المستعجلة مشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون عملاً بالمادة ٢٨٨ مرافعات .

(٢) تقديم مشيئة الله واجب شرعاً امتثالاً لقوله تعالى : « ولا تقولن لشىء إنى فاعل ذلك غداً إلا ان يشاء الله » سورة الكهف آية ٢٣ ، ٢٤ .

(٣) يتعيّن أن يسبق رفع هذه الدعوى إنذار المدين (المستأجر) عملاً بالمادة ٥٨٦ مدنى وإلا تعتبر غير مقبولة – والانذار واجب سواء كانت الدعوى مستعجلة أو موضوعية حتى ولو كان عقد الايجار به نص يقول أن المؤجر له حق الطرد بصفة مستعجلة بدون تنبيه إذ أن القضاء الحديث لمحكمة النقض جرى على ضرورة أن يسبق دعوى الطرد المستعجلة أو الاخلاء الموضوعية إنذار المستأجر بالسداد سواء بكتاب موصى عليه بدون مظروف أو بإنذار على يد محضر .

ويمكن رفع دعوى الاخلاء الموضوعية بنفس الصيغة مع إمكان اضافة طلب الالزام بسداد الأجرة المتأخرة – راجع مؤلفنا « الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة » سنة ١٩٩٦ .

صيغة رقم (٩١)
دعوى طرد لعدم سداد أجرة اتفاقية
مادة ١٤٧/١مدنى والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ .... أجر الطالب للمعلن اليه ما هو شقة بالدور الثانى بالمنزل رقم .... بشارع .... قسم .... وتتكوّن من ثلاث حجرات وصالة بأجرة شهرية قدرها ....

وبتاريخ .... أبدى المعلن اليه رغبته فى هدم جدار البلكونة لتوسيع حجرات الشقة على أن تزداد الأجرة شهرياً بمقدار ....

وعلى أن يتحمل المعلن اليه وحده التكاليف مع تعهده بتسليم الشقة بحالتها للطالب إذا أراد انهاء العقد دون أن يعود على الطالب بشىء وقد تحرر اتفاق بكل ذلك وتم الحاقه بعقد الايجار المشار اليه .

ولكن بعد أن قام المعلن اليه بالتنفيذ فوجىء الطالب بأنه يعرض عليه الأجرة المنصوص عليها فى العقد دون الزيادة المتفق عليها مقابل التوسعة فرفض الطالب استلامها فقام المعلن اليه بعرضها على يد محضر ورفض الطالب أيضاً هذا العرض لأنه غير قانونى حيث يعرض أجرة أقل من المتفق عليه .

وحيث أنه يستوى العرض الناقص للأجرة مع الامتناع عن سدادها وهو ما يحق معه للطالب ازاء الخطر الذى يتهدد مصالحه أن يلجأ الى القضاء المستعجل طالباً الحكم بطرد المعلن اليه لعدم سداد الأجرة المتفق عليها فى العقد والاتفاق الملحق به والمكمل له .

ولما كان الطالب قد أنذر المعلن اليه على يد محضر بالسداد بتاريخ ....

أو .. ولما كان الطالب قد أرسل للمعلن اليه خطابًا مسجلاً بدون مظروف بتاريخ ....(١)

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

ينقل التكليف ثم يُقال ما يلى :

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ .... وتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

مع حفظ حق الطالب فى استرداد الأجرة المتأخرة وحقه فى اتخاذ اجراءات الحجز التحفظى على منقولات المعلن اليه وفاء لهذه الأجرة .

ولأجل العلم .

---

(١) يتعيّن اعذار المستأجر قبل دعوى الطرد وإلا كانت غير مقبولة ، والاعذار كما يكون بانذار على يد محضر يجوز أن يكون بخطاب موصى عليه بدون مظروف – ويجوز توقيع الحجز التحفظى على المنقولات الموجودة بالعين وذلك بموجب طلب على عريضة يقدم الى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التى يقع فى دائرتها محل اقامة المدعى عليه وهو العين محل الدعوى.

صيغة رقم (٩٢)
دعوى طرد لعدم سداد فرق الأجرة المترتب على قرار لجنة تحديد الايجارات
مادة ١/٢٢ من قانون ٤٩/٧٧

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار مؤرخ.......... استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .... بالمنزل المملوك للطالب والكائن بجهة .... بأجرة شهرية قدرها ....

وحيث أنه بتاريخ .... أصدرت لجنة تحديد الأجرة قراراً بزيادتها الى مبلغ .... وأصبح هذا القرار نهائياً بعدم الطعن عليه فى الميعاد المحدد (أو وتأيد قرار اللجنة بمقتضى الحكم رقم .... لسنة .... طعون ايجارات .... ولم يطعن على هذا الحكم بالاستئناف) .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ١/٢٢ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ المعدل بالقانون ١٩٨١/١٣٦ يلتزم المعلن اليه بأداء الفرق من تاريخ العقد مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها إلا أن المعلن اليه يصمم على سداد الأجرة قبل الزيادة ممتنعاً عن أداء هذه الزيادة وهو ما يحق معه للطالب أن يمتنع عن استلامها لمخالفتها للأجرة المحددة قانوناً .

وحيث أن الطالب أعذر المعلن اليه بسداد الأجرة مضافاً اليها القسط المستحق من فرق الأجرة عن المدة السابقة وقد مضى ميعاد الاعذار دون أن يمتثل المعلن اليه وإزاء الخطر الذى يتهدد مصالح الطالب فمن حقه أن يطلب طرده لعدم سداد الأجرة .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينُقل التكليف ثم يقُال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبيّنة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبها .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٣)
دعوى مستعجلة من حارس قضائى
بطرد مستأجر للتأخير فى سداد الأجرة
مادة ١٨ من القانون ١٣٦/ ٨١ والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/ ٧٧ ومادة ٧٢٩، ٧٣٠ من القانون المدنى

إنه فى يوم ....

تُنقل الديباجة الواردة بالصيغة رقم (٢٤).

وأعلنته بالآتى

الطالب حارس قضائى على المنزل رقم.......... الكائن بجهة .... وذلك بموجب الحكم رقم .... لسنة .... مستعجل .... وقد أناط هذا الحكم بالطالب إدارة المنزل وتحصيل الريع حسبما جاء بمنطوقه المعلن لكافة المستأجرين ومنهم المعلن اليه الذى يستأجر الوحدة رقم .... بالدور .... من المنزل .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة منذ شهر بدون مسوغ قانونى فقام الطالب بانذاره على يد محضر بتاريخ .... ينبه عليه فيه بالوفاء بالأجرة إلا أنه لم يمتثل (١).

أو .. وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد قيمة استهلاك المياه وعرض على الطالب أجرة ناقصة مع أن مقابل استهلاك المياه يأخذ حكم الأجرة ويعتبر عدم سدادها موجبًا للاخلاء عملاً بنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ وعلى ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض .

(الطعن المدنى رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٨/ ١١/ ٨٨ مجلة المحاماة عدد مارس وابريل ١٩٩٠ ص ١٢) .

---

(١) طبقاً للمواد ٥٦٢ مدنى و٥٨٦ و ١٨/ب من القانون ١٣٦ / ١٩٨١ يتعيّن انذار المدين (المستأجر) بالوفاء قبل رفع الدعوى حتى ولو كانت مستعجلة وإلا تكون غير مقبولة .

وحيث انه إزاء هذا الخطر المبرر للاستعجال يحق للطالب بصفته أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب طرد المعلن اليه لعدم سداد الأجرة.

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر ....

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) ثم يُقال :

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ حق الطالب بصفته فى استئداء الأجرة المستأخرة والفوائد القانونية منذ تاريخ الانقطاع وحتى تاريخ الحكم فى الدعوى وما يستجد وحفظ سائر الحقوق الأخرى .

صيغة رقم (٩٤)
دعـوى طـرد للغـصب
مادتان ٥٩٠ و٥٩١ مدنى

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة .... مع الاشارة عند ذكر عنوان المدعى عليه أنه يقيم غصباً فى الشقة ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... أجر الطالب الشقة رقم بالمنزل رقم .... الكائن بجهة .... للسيد/ .... بأجرة شهرية قدرها ....

وحيث أن الطالب لدى إصداره لايصالات أجرة الأعيان بالعقار فوجىء بالمعلن اليه يشغل العين دون سند من عقد أو قانون ودون أن يكون له الحق فى الانتفاع بالعين لأنه ليس من اقارب المستأجر الذين ينتفعون بحكم الامتداد القانونى لعقد الايجار .

وحيث أن المعلن اليه عرض الأجرة على الطالب فرفضها الطالب لأنه غاصب ولا حق له فى شغل العين بأى وجه من الوجوه .

وإزاء الخطر والاستعجال فإنه يحق للطالب أن يطلب طرد المعلن اليه للغصب .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر ...... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبيّنة الحدود بصدر الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة.

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة مطالبة المعلن اليه بالريع (١) الذى يقابل انتفاعه بالعين بدون سند من عقد طوال فترة اغتصابه للعين .

ولأجل العلم .

---

(١) لا يصح أن يطالب الغاصب بأجرة لأن معنى ذلك الاعتراف به كمستأجر وإنما يطالب بالريع مقابل الانتفاع فى نطاق القواعد العامة فى القانون المدنى.

وغنى عن البيان أن هذه الدعوى تستند فى طلباتها الى القواعد العامة وليس الى قانون ايجار الأماكن ٧٧/٤٩ المعدل بالقانون ٨١/١٣٦ لأنها إذا رفعت استناداً الى أى نص من هذه القوانين فمعنى ذلك الاعتراف بالغاصب كمستأجر حيث أن هذه القوانين تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

صيغة رقم (٩٥)
دعوى طرد عامل من مسكن شركة
بعد انتهاء عقد العمل [١]
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم ....

تنقل الديباجة ويقالأن المدعى عليه بقيم غصباً .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد عمل محدد المدة مؤرخ .... التحق المعلن اليه بالعمل فى الشركة التى يتولى الطالب رئاسة مجلس إدارتها وقد انتهت خدمة المعلن اليه بتاريخ .... ببلوغه سن التقاعد القانونية ، (أو بفصله من العمل .... أو لأى سبب آخر) .

وحيث أن المعلن اليه كان يقيم فى مساكن الشركة فى الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بجهة .... وهذه المساكن مخصصة للعاملين بالشركة حيث تنص اللائحة على التزام العامل بتسليم العين التى يشغلها بعد انتهاء عقده لأن هذه الميزة مقررة فقط للعاملين فى الخدمة وهى تعتبر جزءاً من الأجر فى صورة عينية ولاتوجد علاقة ايجارية بين الشركة والعاملين بها سيما وأن الالتزام بتدبير السكن لا يلزم به القانون الشركة نظراً لأنها ليست فى منطقة بعيدة عن العمران.

وحيث أن الطالب نبه على المعلن اليه باخلاء العين ولكنه لازال يضع يده عليها بلا سند وهو مايتحقق معه الخطر المبرر للاستعجال.

---

(١) هذه الدعوى ترفع فى نطاق القواعد العامة فى القانون المدنى لأن قانون ٧٧/٤٩ المعدل لا يسرى على مستأجرى المساكن التى يتم شغلها بسبب العمل =

بنــاء عليــه

أنا المحضر سـالف الذكر ..... الخ

وذلك لـكى يـسمـع الحكـم بطرده مـن العـين المبيّنة الحدود والمعـالم بصـدر هذه الـصحيفة والزامه بتسـليمـهـا للطـالب خالـية ممـا يشـغلها وصـالحة للاستعمال والمصـروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجـل العلـم .

- (مادة ١/٢ منه) راجع كتابنا – الصيغ القانونية للدعاوى العمالية ١٩٩٦ .

ولهـذا فـإذا أشار رافع الـدعوى الـى قانـون الايجـارات فإن ذلـك يعد اعـتـرافاً مـنه بالـعلاقة الايجـارية فـى نطاق أحـكام القـوانين الـخاصـة وبالتـالى يـصـعـب طرده كغاصب .

صيغة رقم (٩٦)
دعوى طرد شخص كان يقيم بالعين على سبيل الضيافة (مادة ٤٥ مرافعات)

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

المعلن اليه شقيق الطالب وكان الطالب قد استضافه فى شقته الكائنة بجهة .... وذلك لظروف اجتيازه أزمة ماليةوظروف التحاق ابنته (ابنة المعلن اليه) بإحدى المدارس القريبة من شقة الطالب وقد اشترط عليه الا تتجاوز فترة الاستضافة الموسم الدراسى ٩١/٩٠ وقد وقع المعلن اليه مع الطالب تعهداً بذلك مؤرخًا .... إلا أنه بعد فوات الفترة المحددة وزوال أسباب الضيافة فقد رغب الطالب فى استعادة شقته وطالب المعلن اليه بذلك وديًا لكنه رفض مغادرة الشقة رغم أنه يحوز شقة أخرى خالية فى جهة .... بالعنوان عاليه الذى جرى اعلان هذه الصحيفة عليه وهوما يحق معه للطالب أن يعتصم بمظلة القانون ويلوذ بالقضاء المستعجل لتوافر الخطر المتمثل فى حرمانه من حق الانتفاع بالعين .

ومن نافلة القول أنه فى خصوصية هذه الدعوى لا محل لإعذار المعلن اليه بترك الشقة حيث أن اقامته بها ليست إلا على سبيل الضيافة فهو يقيم بلا اجر وبدون علاقة ايجارية من أى نوع وإنما كانت الاستضافة بحكم رابطة الدم التى تعتبر السبب فى تواجده بالشقة ووضع يده عليها تلك اليد التى اصبحت غاصبة لا عاصم لها من الطرد.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من الشقة رقم .... الكائنة بالمنزل رقم .... شارع .... بجهة .... والزامه بتسليمها للطالب كاثر من آثار الطرد وكذا الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .   ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٧)
دعوى طرد بسبب الهلاك الكلى للعين
(مادة ٥٦٩ مدنى)

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة .

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن اليه من الطالب الشقة بالدور .... من المنزل رقم .... بشارع .... وحيث أنه بتاريخ .... صدر قرار بنزع ملكية المبنى والمبانى المجاورة للمنفعة العامة وذلك لهدمها جميعاً تمهيداً لاستكمال أعمال كوبرى الأنفاق وأصبح قرار نزع الملكية نهائياً مما تنفسخ معه عقود الايجار بقوة القانون عملاً بأحكام المادة ٥٦٩ مدنى .

أو أن المنزل أصيب بتصدع شديد نتيجة زلزال .... أو نتيجة لغارة جوية .... أو نتيجة حريق شب وأتى على الأدوار السفلى منه مما لم تعد معه باقى وحداته صالحة للسكنى .... أو أن جهة التنظيم أصدرت قراراً تأيد بحكم قضائى نهائى (يُذكر القرار والحكم) بإخلاء المبنى لأنه آيل للسقوط .. أو لصدور قرار من القائد العام للقوات المسلحة بالاستيلاء على المنطقة الموجودة بها العقار لصالح المجهود الحربى ورفض القضاء كافة الطعون على هذا القرار ... الخ (١).

ولما كان يحق للطالب أن يطلب الى القضاء المستعجل طرد المعلن اليه بسبب هلاك العين هلاكاً كلياً .

---

(١) يُلاحظ من الناحية العملية إن اخلاء المستأجر فى مثل هذه الأحوال يجرى بالقوة الجبرية وبالطريق الإدارى دون حاجة الى انتظار أن يستصدر المالك حكماً بالهدم – راجع المادتين ٦٤ و ٦٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... يُنقل التكليف .... ثم يُقال ..

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وللأسباب الواردة فيها ، والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٨)

دعوى طرد من العين المفروشة بعد انتهاء العقد

مادة ٤٥ مرافعات ومادة ٣٩

و ٤٠ من قانون ٤٩/١٩٧٧ (١)

ومادة ٩/١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... بموجب عقد ايجار وحدة مفروشة استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .... بالدور .... من العقار رقم .... بشارع .... قصد استعمالها .... بأجرة شهرية قدرها .... ووقع المعلن اليه باستلام قائمة المنقولات المرفقة بالعقد وتعهد بالحفاظ عليها واستعمالها على الوجه المخصصة من أجله كما تعهد بردها سليمة صالحة للاستعمال بعد انتهاء العقد وأقر بأن يده على هذه المنقولات يد أمانة .

وحيث أن المدة المحددة للإجارة تنتهى فى (٢) .... وقد قام الطالب بإخطار المعلن اليه بعدم رغبته فى تجديد المدة وبانتهاء العقد

---

(١) حدد القرار الوزارى رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٨ المناطق التى يرخص فيها بالتأجير مفروش وكذا المصايف والمشاتى ونطاق هذا التأجير وذلك تطبيقاً لنص المادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ راجع نصوص هذا القرار بموسوعة مصر الجزء السابع - عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٣٩ وما بعدها كما قضت محكمة النقض بأن المادة ٤٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تلزم المؤجر بعقد من عقود الايجار المفروش التى تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٩ و٤٠ بقيد العقد لدى الوحدة المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٣ من ذات القانون على عدم القيد جزاء بعدم سماع دعوى المؤجر (نقض مدنى) جلسة ١٣/٦/١٩٨٤ مشار اليه فى المرجع السابق هامش (١) ص ١٤٥ و ١٤٦.

(٢) يتعيّن التنبيه على المستأجر قبل الانهاء بخمسة عشر يوماً بكتاب موصى عليه بدون مظروف أو بإنذار على يد محضر وإلا اعتبرت الدعوى غير مقبولة.

وطلب تسليم العين والمنقولات وذلك بتاريخ .... إلا أن المعلن اليه لازال واضعًا يده على العين والمنقولات بلا سند من القانون أو العقد وإزاء الخطر والاستعجال المتمثل فى حرمان الطالب من الانتفاع بملكه سيما وأن يد الطالب أصبحت يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد مما يحق طرده بصفة مستعجلة .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبيّنة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها هى والمنقولات الموضحة بالقائمة المرفقة بالعقد للطالب صالحة للاستعمال مع حفظ حق الطالب فى الأجرة المتأخرة وحقه فى اقامة الدعوى الجنائية قبل المعلن اليه فى حالة ثبوت فقد أو إتلاف المنقولات ومع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٩)
دعوى من مؤجر بطلب توزيع
أعباء الترميم والصيانة
مادة ٩/٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... مستأجر الشقة رقم ....
بالمنزل رقم .... بشارع .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... مستأجر الشقة رقم ....
بالمنزل رقم .... بشارع .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ .... مستأجر الشقة رقم ....
بالمنزل رقم .... بشارع .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بعقود إيجار محررة بتاريخ .... أجر الطالب للمعلن اليهم الشقق الموضحة ، قرين كل منهم وبأجرة شهرية قدرها .... للأول، وقدرها .... للثانى ، وقدرها .... للثالث .

وحيث أن المنزل فى حاجة الى اجراء بعض الترميمات وفقاً لما أثبته أهل الخبرة فى القضية رقم .... لسنة .... والتى أصبح الحكم فيها نهائياً .

أو ... طبقاً للقرار النهائى الصادر من جهة التنظيم المؤرخ .... كما أن تكلفة هذه الترميمات طبقاً للحكم أو القرار المشار اليه هى مبلغ .... ويتم انجازها فى بحر ثلاثة أشهر .

وحيث أن المادة ٩ فقرة ٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٧٧/٤٩ تنص على أنه : « إذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين فيما بينهم يجوز لأى منهم الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل » .

وإذ كان يحق للطالب امتثالاً لحكم هذا النص أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب توزيع أعباء الترميم والصيانة على شاغلى وحدات العقار وهم المعلن اليهم مع استعداد الطالب للاسهام فى هذه التكاليف حسبما يقضى بذلك الحكم وازاء الخطر الذى يتهدد العقار فى حالة التقاعس عن اجراء الترميم وهو ما يبرر الاستعجال طبقاً للمادة ٤٥ مرافعات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماعهم الحكم بصفة مستعجلة بتوزيع تكاليف ترميم وصيانة العقار الموضح المعالم بصدر هذه الصحيفة بين الطالب والمعلن اليهم وتحديد نصيب كل منهم فى هذه التكاليف مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب الى نفقات الصيانة الموزعة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٠)
دعوى ضد مؤجر بطلب إثبات حالة شقة
مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم .... (تُنقل الديباجة)

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ ... ثابت التاريخ ....) (١) (أو غير ثابت التاريخ) استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بشارع .... بجهة .... واتفق فى العقد على أن يتسلم الطالب الشقة كاملة المنافع والمرافق وصالحة للاستعمال فى موعد أقصاه ....

وحيث أن الموعد المذكور قد حل دون أن للطالب الشقة موضوع العقد ثم فوجىء الطالب بأن المعلن اليه يعرض عليه

---

(١) هذا إذا كان المستأجر قد أثبت تاريخه فى مأمورية الشهر العقارى - وقد نصت المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة - ونصت الفقرة الأخيرة من المادة على أنه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات .

ومعنى ذلك أن هذه الرخصة مقررة للمستأجر وحده فلا يجوز للمؤجر أن يثبت العقد إلا بالكتابة ومن هنا تبدو فائدة اثبات تاريخ عقد الايجار .

وقد حكمت محكمة النقض بأنه لئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٣/٢٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ - للمستأجر وحده اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط التعاقد على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم (نقض مدنى ١٩٨٢/٤/٨ - مشار اليه فى موسوعة مصر للتشريع والقضاء ، عبد المنعم حسنى ، الجزء السابع ص ١٢٥ هامش (١) .

تسليمه الشقة بدون أبواب أو شبابيك أو توصيلات كهربائية أو صحية (أى غير مشطبة) وقد اضطر الطالب الى استلام الشقة تحت ضغط الحاجة ولظروفه الصعبة على أن يتولى تكملة الأعمال الناقصة فيها بنفقات على حساب المعلن اليه وهو ما يحق معه للطالب أن يثبت حالة الشقة حالياً عملاً بالمادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات حيث أن هذه الواقعة ستكون محل بحث القضاء الموضوعى بطبيعة الحال سواء فى مجال المطالبة بالمبالغ التى أُنفقت على التشطيب أو فيما يتعلق بحق الطالب فى خصم هذه المبالغ من الأجرة مستقبلاً (١).

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بندب خبير الجدول صاحب الدور .... أو ندب مكتب خبراء وزارة العدل لكى يعهد الى أحد خبرائه بالانتقال لاثبات حالة الشقة الموضحة الحدود والمعالم بصلب الصحيفة لبيان ما تم فيها من أعمال وقيمة الأعمال الناقصة والمدة اللازمة لتشطيبها وجعلها صالحة لاستعمال ونفقات هذه الأعمال طبقاً للثابت بعقد الايجار المحرر بين الطالب والمعلن اليه مع ارجاء الفصل فى المصروفات ومع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبها .

ولأجــل العلــم .

---

(١) قضى بندب خبير هندسى لمعاينة الشقة استئجار الطالب واثبات الأعمال التى قام بها الطالب وقيمتها وكذا بيان الأعمال التى تلزم إعداد الشقة للسكنى وقيمتها والمدة التى تستلزمها وذلك لتوافر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق (الدعوى رقم ٨١ لسنة ١٩٨٣ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٣/٤/٩) راجع المبادئ القضائية فى القضاء المستعجل للمستشار . مصطفى هرجة – طبعة ١٩٩٤ ص ٧٦) كما حكم بأنه لا يجوز ندب خبير لاثبات حالة عقار كبديل لأعمال اللجان الادارية – القضية رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٢/١١/٢٢ المرجع السابق ص ٧٨ و٧٩).

صيغة رقم (١٠١)
دعوى من مالك بطلب إثبات حالة عقار
مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

(تنقل الديباجة)

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك العقار الكائن بشارع .... رقم .... ؛ والمعلن اليه يمتلك العقار المجاور الكائن برقم ....بنفس الشارع .

وحيث أنه بتاريخ .... فوجىء المعلن اليه بحضور بعض الأشخاص ووضعوا بعض المعدات أمام عقار الطالب وحوله وقاموا بأعمال الدق والحفر وبالتحرى تبيّن أن المعلن اليه هو الذى أحضرهم بحجة إجراء بعض الترميمات فى عقاره المجاور لعقار الطالب، إلا أنه حدث تشقق طولى فى جدار العقار الذى يمتلكه الطالب ، كما حدثت بعض التصدعات نتيجة الأعمال التى قام بها هؤلاء الأشخاص لحساب المعلن اليه ولعدم اتخاذه اجراءات الحيطة اللازمة للحفاظ على الأرواح والممتلكات ومنها العقارات المجاورة .

وحيث أن الطالب يزمع اقامة دعوى تعويض عن الأضرار التى أصابت عقاره وكان يخشى من ضياع معالم هذه الواقعة التى ستكون محل نزاع أمام القضاء ويحتمل ضياع حق الطالب بضياع آثار هذه الواقعة المراد اثباتها إذا ما تُركت وشأنها وهو ما يحق معه للطالب وعملاً بنص المادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات أن يطلب اثبات حالة العقار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ (ينُقل التكليف) ثم يقُال ..

وذلك لكى يسمح الحكم بندب مكتب خبراء وزارة العدل لكى ينتدب أحد خبرائه (أو لندب خبير من الجدول) للانتقال الى العقار المملوك للطالب والمحدد الحدود والمعالم بصدر الصحيفة لاثبات حالته وما به من تلفيات وشقوق وتصدعات وسببها وتاريخ حدوثها والتكاليف اللازمة لاصلاحها وترميمها واعادتها الى حالتها الأصلية والمدة اللازمة مع ابقاء الفصل فى المصروفات (١) .

ولأجل العلم.

---

(١) لا يفصل القاضى المستعجل فى مصروفات دعوى اثبات الحالة وإنما يبقى الفصل فيها لمحكمة الموضوع لأن الزام الخصم بالمصروفات يتضمن مساساً بأصل الحق إذ قد يحكم له أو عليه وعلى هذا فإن القاضى المستعجل إذا حكم بعدم الاختصاص نوعيًا فى دعوى اثبات الحالة إذا كان رافعها قد طلب فى الصحيفة الزام خصمه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة فإنه لا يكون قد أخطأ القانون ويكون قضاؤه صحيحاً متفقاً وأحكامه .

ملاحظات :

(أ) نصت المادة ١٣٣ من قانون الاثبات على أنه « يجوز لمن يخشى ضياع معالم واقعة يحتمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء أن يطلب فى مواجهة ذوى الشأن وبالطرق المعتادة من قاضى الأمور المستعجلة الانتقال للمعاينة وتراعى فى هذه الحالة الأحكام المبيّنة فى المواد السابقة » .

وتنص المادة ١٣٤ من ذات القانون على أنه «يجوز للقاضى فى الحالة المبيّنة فى المادة السابقة أن يندب أحد الخبراء للانتقال والمعاينة وسماع الشهود بغير حلف يمين وعندئذ يكون عليه أن يعيّن جلسة لسماع ملاحظات الخصوم على تقرير الخبير وأعماله . وتتبع القواعد المنصوص عليها فى الباب الخاص بالخبرة » .

(ب)من هذه النصوص يتضح أن دعوى اثبات الحالة شأنها شأن أى دعوى مستعجلة يشترط لقبولها أن تتوافر حالة الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ويتوافر الاستعجال فيها إذا كان الاجراء المقصود منه منع ضررمحدق قد يتعذر تداركه مستقبلاً وذلك باثبات حق يحتمل ضياعه إذا ترك وشأنه أو تأكيد معالم طالت أو قصرت قد تتغيّر مع الزمن ويضيع كل أو بعض آثارهاإذا ما نظرت الدعوى أمام القضاء العادى وقد تكون الحالة لا تتغيّر بمضى الزمن ولكن تركها قد يلحق ضرراً بصاحب الشأن ففى هذه الحالة يعتبر الاستعجال متوفراً .

والأصل فى دعوى اثبات الحالة أن القاضى المستعجل ينتقل للمعاينة والاستثناء هو احالتها الى مكتب خبراء وزارة العدل أو أحد خبراء الجدول.

صيغة رقم (١٠٢)
دعوى من مستأجر بطلب تسليم
عين مؤجرة وملحقاتها
مادة ٥٦٤ مدنى ومادة ٥/١٣ من قانون٤٩/٧٧

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار ثابت التاريخ برقم .... فى مأمورية الشهر العقارى بجهة .... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو .... بأجرة شهرية قدرها .... واتفق على أن يتسلم الطالب العين المتعاقد عليها فى موعد أقصاه ....

وحيث أن موعد التسليم قد حل دون أن ينفذ المعلن اليه التزامه رغم أن العين وملحقاتها قد تم تشطيبها وأصبحت صالحة للاستعمال.

ولما كانت المادة ٦٤٥ مدنى تنص على أن: «يلتزم المؤجر أن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أُعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين » . كما أن المادة ٥/١٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن : « يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة » .

ولما كان عدم تسليم الطالب لعين التداعى يشكل خطراً يهدد حقوقه نتيجة حرمانه من حق الانتفاع الأمر الذى ينعقد معه اختصاص القضاء المستعجل .

---

(١) فى حالة ما إذا كانت العين غير صالحة للاستعمال وحلول ميعاد تسليمها فيمكن الى جانب طلب التسليم طلب الإذن باستكمال الأعمال الناقصة خصماً من الأجرة ولكن بشرط أن يكون المستأجر قد أنذر المؤجر على يد محضر -

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر ...... الخ

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بتسليم الطالب العين وملحقاتها محل التداعى الموضحة الحدود بصدر هذه الصحيفة والمصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

- وأن يثبت عدم استكمال التشطيب بحكم اثبات حالة أو محضر إدارى أو خبير استشارى لأن الأحكام المستعجلة كما هو معلوم تصدر من ظاهر الأوراق .

صيغة رقم (١٠٣)
دعوى تمكين وتسليم عين
مادة ٥٦٤ مدنى ومادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .... بالدور .... بالمنزل رقم .... الكائن بجهة ....

أو... (الدكان رقم .... اسفل العقار الكائن بجهة .... والبالغ مساحته .... متراً مربعاً) . وذلك بأجرة شهرية قدرها .... ودفع الطالب للمعلن اليه أجرة سنتين كمقدم ايجار واتفق فى العقد على أن يتسلم العين فى موعد غايته ....

وحيث أنه لدى حلول الأجل امتنع المعلن اليه عن التسليم وأخذ يماطل الطالب رغم أن المبنى تم بناؤه وأصبحت العين الوارد عليها الايجار صالحة للاستعمال وقابلة للتسليم ولم تفلح الطرق الودية مما دعا الطالب الى انذار المعلن اليه بتاريخ .... على يد محضر فلم يمتثل .

وحيث أنه يحق للطالب إزاء الخطر الذى يتهدده أن يلجأ الى القضاء المستعجل طالباً تمكينه من عين التداعى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ .... والزام المعلن اليه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم طليق من قيد الكفالة . مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٤)
دعوى تمكين مستأجر من تنفيذ قرار التنظيم
مادة ٦٠ ق ٤٩/٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١)السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢)السيد/المهندس مدير الاسكان بمحافظة .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٣) السيد/ محافظ .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... يستأجر الطالب الشقة رقم .... بالدور .... بالمنزل رقم .... بشارع .... المملوك للمعلن اليه الأول .

وحيث أنه فى الفترة من .... الى .... حدثت بعض التصدعات والتشققات بالمنزل وقامت الجهة المعلن اليها الثانية بمعاينة العقار وأمرت بتنكيسه تحت اشراف مهندس نقابى مختص وذلك بقرارها الصادر بتاريخ .... الرقيم ....

ولما كان من مصلحة الطالب سرعة اجراء هذا التنكيس وقد تقاعس المعلن اليه فى تنفيذ القرار مما يهدد العقار بالخطر وبالتالى يهدد حياة الطالب وأمواله الأمر الذى يحق له معه أن يقوم بتنفيذ قرار التنظيم طبقًا للمادة ٣/٦٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بنفقات على حساب

المعلن اليه الأول خصماً من الأجرة وقد اختصم الطالب المعلن اليهما الثانى والثالث بصفتهما ليكون الحكم صادراً فى مواجهتهما .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول بصفة مستعجلة فى مواجهة المعلن اليهما الثانى والثالث الحكم بتمكين الطالب من تنفيذ قرار التنظيم رقم .... الذى أصدره المعلن اليهما الثانى والثالث بتاريخ .... واجراء عمليات الاصلاح والتنكيس بالعقار المبيّن بصدر الصحيفة طبقًا لما ورد بهذا القرار وبالشروط المنوّه عنها فيه وذلك بمصروفات على حساب المعلن اليه الأول خصمًا من الأجرة مع الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٥)
دعوى بتمكين المؤجر من إضافة وحدات سكنية بملكه
مادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... يستأجر المعلن اليه من الطالب الدور الأرضى بالعقار الكائن بشارع .... رقم .... قسم ....

وحيث أن المنزل ملحق به حديقة بالجهة البحرية مساحتها .... متراً مربعاً ونظراً لأن المعلن اليه يسكن بالطابق الأرضى فقد اعتبر الانتفاع بهذه الحديقة وقفاً عليه وحده خصوصاً وأن عقد الايجار قد مضى عليه أكثرمن عشرين عاماً إلا أن الطالب رغبة منه فى اضافة وحدات سكنية جديدة بجوار العقار على جزء من المساحة التى تشغلها الحديقة فقد حصل الطالب على رخصة من جهة التنظيم ببناء هذه الوحدات السكنية طبقاً للشروط والقواعد الموضحة بقوانين التنظيم .

ولما كان المعلن اليه يتعرض للطالب ويحاول منعه من البناء بزعم أنه يستأجر الحديقة .

وحيث أن المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الأجرة إن كان لذلك محل .

ولما كان يحق للطالب أن يلجأ الى القضاء المستعجل لتمكينه من اضافة وحدات سكنية فى ملكه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ....

ينقل التكليف المشار اليه فى صيغة رقم (٢٤) ثم يقال ..

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من اضافة الوحدات السكنية المرخص بها من جهة التنظيم وطبقًا للترخيص الصادر فى هذا الشأن وذلك على الجزء من الحديقة بعقار الطالب الموضح الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجل العلم (١) .

---

(١) قضت محكمة النقض بأن مؤدى نص المادة ٣٢ من القانون ٧٧/٤٩ أن المشرع استهدف علاج ازمة الاسكان بتشجيع الملاك على اقامة وحدات جديدة للسكن لا لأى غرض آخر استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدنى التى لا تجيز للمؤجر أن يحدث بالعين وملحقاتها اى تغيير يخل بانتفاع المستأجر ومن حكم المادة ٢٨ من القانون ٧٧/٤٩ والتى لا تجيز حرمان المستأجر من اى حق من حقوقه أو من أية ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التعلية بإقامة طابق أو أكثر فوق البناء القائم أو بالاضافة بانشاء مبان جديدة تزيد فى رقعة البناء المؤجر حتى ولو كان عقد الايجار يحظر ذلك صراحة (نقض مدنى ٣٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١١/١ مجموعة المكتب الفنى) كما قضت بأن الحق المخوّل للمؤجر فى اقامة وحدات جديدة تخصص للسكن فى العقار المؤجر بالاضافة والتعلية ينبغى أن يقدر بقدره فلا يجاوز ما تستلزمه الاضافة أو التعلية ولا يحق استغلاله لاساءة استعمال الحق طبقاً للقواعد العامة (الطعن السابق) وحكمت محكمة النقض أيضاً بأنه لما كان نص المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الأجرة إن كان لذلك محل «مؤداه أن المشرع استهدف بهذا الحكم ازالة أى أثر لشرط المنع من الاضافة أو التعلية إن ورد فى عقد الايجار ليبقى عقد الايجار فيما عدا ذلك باسطاً سلطانه على العلاقة بين المؤجر والمستأجر فتتحدد بجوهر ما انصب عليه العقد ، الحدود التى لا يجوز للمالك أن يلجأ اليها فيما يجريه من تعلية أو اضافة أما ما خرج عن هذه الحدود فلم تشمله الاجارة أو ما لا يقوم به عقد الايجار على استقلال لثانويته فى مثل ظروف التعاقد فهو ما جعله المشرع نطاقاً يجوز للمالك أن يجرى البناء فيه بقدر ما تقتضيه عمليات التعلية أو الاضافة غير مقيّد فى ذلك إلا بالقيود القانونية المقررة . (نقض مدنى جلسة ١٩٨٤/٥/١٠ - المرجع السابق) .

صيغة رقم (١٠٦)
دعوى استكمال المستأجر الأعمال الناقصة خصماً من الأجرة
مادة ٥٦٤ مدنى

إنه فى يوم ....تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... وثابت التاريخ بمأمورية الشهر العقارى بجهة .... تحت رقم .... استأجر الطالب من المعلن اليه الدكان رقم .... الكائن بأسفل العقار رقم .... بشارع .... بقصد استعماله لتجارة .... بأجرة شهرية مقدارها .... ودفع الطالب للمعلن اليه لدى التعاقد مبلغ .... هو عبارة عن أجرة سنتين طبقًا للقانون كما اتفق على أن يلتزم المعلن اليه بتسليم الطالب الدكان محل التعاقد فى موعد أقصاه ....

وحيث أنه لدى حلول الموعد المقرر تبيّن للطالب أن المعلنَ اليه لم يقم بتركيب الباب الصاج للدكان كما تبيّن أنه لم يجر أعمال البياض به ولازال البناء بالطوب الأحمر .

ولما كان الطالب يرغب فى مباشرة تجارته بأسرع وقت ، فقد حصل على حكم مستعجل بتمكينه من العين وذلك فى القضية رقم .... لسنة .... مستعجل ....وتسلم الطالب الدكان بالحالة سالفة الشرح فبادر الى اثبات حالته بالحكم رقم .... أو بالمحضر رقم .... ادارى ....

وإذ كان العقد يقضى بتسليم العين صالحة للاستعمال وغير ناقصة التشطيب وكان من حق الطالب والحالة هذه أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب اجراء وقتى لا يمس أصل الحق ويتمثل فى تمكينه من اجراء واستكمال الأعمال الناقصة بالدكان خصماً من الأجرة .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لسماعه الحكم بالاذن للطالب باستكمال الأعمال الناقصة بعين التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وبالحكم رقم .... باثبات الحالة وذلك خصمًا من الأجرة والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم طليق من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٧)
دعوى بطلب الإذن باجراء ترميمات فى العين المؤجرة على حساب المؤجر
مادة ١/٥٦٧ ، ٥٦٩ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....

الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

١)السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢)السيد/ محافظ .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... يستأجر الطالب الشقة رقم .... الكائنة بمنزل المعلن اليه الأول رقم .... بشارع .... ويقوم الطالب بأداء كافة التزاماته إلا أنه قد حدثت بالعين تلفيات كذا (مثلاً تلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات أدى الى تسرب المياه للحوائط وأن الكمرات والهياكل تآكلت أو اصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية ... الخ (١) .

---

(١) هذه الأعمال مشار اليها تفصيلاً على سبيل الحصر فى المادة ٥٥ من القانون ٧٧/٤٩ والمادة ٢٩ من قرار وزير الاسكان رقم ٧٧/٩٩ بشأن اللائحة التنفيذية ويشترط لقبول الدعوى أن يكون الأمر قد عرض على اللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم (مادة ٥٦ من القانون ٧٧/٤٩) وتكون قد أصدرت قراراً نهائياً أو يكون قد صدر حكم نهائى باجراء الترميم .

وحيث أن جهة التنظيم التابعة للمعلن الثانى قد عاينت العقار طبقاً لأحكام المادتين ٥٥ و ٦٦ من القانون ٧٧/٤٩ والمادة ٢٩ من لائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٧/٩٩ وقد أصدرت اللجنة قرارها رقم .... بتاريخ .... وأصبح نهائياً .

أو .. وطعن على قرار اللجنة أمام محكمة .... بالقضية رقم .... حيث حكم فيها بجلسة .... برفض الطعن فأصبح الترميم المطلوب واجباً ويحث لكل صاحب مصلحة أو ذى شأن أن يقوم بتنفيذ هذا القرار (أو الحكم) على أن يستوفى ما انفقه خصماً من مستحقات المالك لديه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى بصفة مستعجلة الاذن للطالب بإجراء الترميمات الموضحة بقرار لجنة .... رقم .... الصادر بتاريخ .... أو بالحكم رقم .... الصادر بتاريخ .... على أن ينتهى العمل فى المواعيد المحددة بالقرار (أو الحكم) وعلى أن يستوفى الطالب النفقات خصماً من مستحقات المعلن اليه الأول لديه والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٠٨)
دعوى بالإذن للمستأجر باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة
م ٢/٢٨ من القانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

الطالب يستأجر من المعلن اليه الشقة رقم .... بالدور العاشر بالمنزل رقم .... بشارع .... بعقد ايجار مؤرخ .... بأجرة شهرية مقدارها .... جنيه .

وحيث أنه لدى التعاقد خصص المعلن اليه لكل شقة صندوق بريد بمدخل المنزل (١) كما أن المصعد كان يعمل بانتظام وكان المعلن اليه قد خصص عاملاً لتشغيله (٢) .

أو .. وحيث أنه لدى التعاقد كان المعلن اليه قد عيّن حارسًا للمنزل(٣) . كما أنه قد وضع بعض اللمبات فى المدخل وبالسلم لإنارته ليلاً (٤).

وحيث أنه بتاريخ .... فوجىء الطالب بالمعلن اليه ينزع صناديق البريد وقام بتأجير الواجهة التى كانت الصناديق مثبتة عليها لشخص وضع مكانها « فاترينة » .

أو .. فوجىء بتاريخ .... بتعطل المصعد وعدم تشغيله وتسريح العامل الذى كان معيناً على المصعد لتشغيله .

أو .. وحيث أنه بتاريخ .... قام المعلن اليه بتسريح الحارس (البوا) .

---

(١) و (٢) تعتبر من الحقوق وقت التعاقد .

(٣) و (٤) تعتبر من المزايا وقت التعاقد .

أو .. وحيث أنه بتاريخ .... قام المعلن اليه بنزع لمبات السلم من المدخل .

وحيث أن ما أتاه المعلن اليه يشكل خرقًا صارخاً للاتفاق لأنه ينزع من الطالب حقاً ....، أو ميزة .... كان يتمتع بها وكانت المادة ١/٢٨ من القانون ٤٩/٧٧ تنص على أنه : « لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها . وقد أضحى تصرف المعلن اليه مثار خطر يتهدد حقوق الطالب وهو ما يبرر الاستعجال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالإذن للطالب[١] بإعادة الحق أو الميزة بنفقات على حساب المعلن اليه خصماً من الأجرة والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

---

(١) يمكن فى أحوال انتزاع الحق أو الميزة طلب فرض الحراسة على العين وتكون مهمة الحارس إعادة الميزة أو الحق خصوصاً إذا كانت متجددة كتشغيل وصيانة المصعد مثلاً . (راجع صيغ دعاوى الحراسة) .

صيغة رقم (١٠٩)

دعوى بطلب الإذن للمستأجر بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات خصماً من مستحقات المالك لديه مادة ٣٨ ق ٧٧/٤٩

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... يستأجر الطالب من المعلن اليه ما هو شقة رقم .... بالدور الخامس بالمنزل رقم .... بشارع ....

وحيث أن المياه لا تصل الى شقة الطالب وكانت المادة ٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن : « يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى وفى حالة الامتناع يحق للمستأجر أن يلجأ الى القضاء المستعجل للإذن له فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه (مادة ٣/٦٠ من القانون) (١) .

وحيث أن الطالب أرسل للمعلن اليه انذاراً على يد محضر بتاريخ .... كى يقوم بتنفيذ المطلوب إلا أنه لم ينفذ التزامه .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر ..... الخ

---

(١) صدر قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ بتاريخ ١٩٧٨/٢/١٢ بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية كما صدر قرار محافظ الجيزة رقم ٤٠٠ بتاريخ ١٩٨٣/١١/٣ بشأن نفس القواعد والشروط والقراران منشوران بالصفحات من ٣٤١ الى ٣٥٠ من موسوعة مصر للتشريع والقضاء الجزء السابع للأستاذ / عبد المنعم حسنى .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالاذن للطالب بعمل خزان مياه وتركيب طلمبة ضخ الماء فى المنزل المبيّن الحدود بصدر هذه الصحيفة على أن يستوفى ما ينفقه خصماً من الأجرة المستقبلة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٠)
دعوى بالسماح لمالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام بالمرور المؤقت فى أرض الغير
مادة ٨١٢ مدنى

إنه فى يوم .... (تُنقل الديباجة)

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك قطعة أرض زراعية مساحتها .... بحوض .... بناحية .... والمحدودة بالحدود .... البحرى .... القبلى .... الشرقى .... الغربى .... ويمتلك المعلن اليه قطع أرض مجاورة لأرض الطالب محيطة بها ثلاث جهات ولما كانت الجهة الرابعة لأرض الطالب عبارة عن ترعة وعلى هذا فإن أرض الطالب محبوسة عن الطريق مما يتعذر معه الوصول اليها واستغلالها دون تكبد نفقات باهظة واستحالة هذا المرور فى كثير من الأحيان .

وحيث أن المادة ١/٨١٢ من القانون المدنى تنص على أن مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام أو التى لا يصلها بهذا الطريق ممر كاف إذا كان لا يتيسر له الوصول الى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة له حق المرور فى الأراضى المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف مادامت هذه الأرض محبوسة عن الطريق العام وذلك فى نظير تعويض عادل ولا يستعمل هذا الحق إلا فى العقار الذى يكون المرور فيه أخف ضرراً وفى موضع منه يتحقق فيه ذلك .

وحيث أن الطالب لا يمانع فى تعويض المعلن اليه وكان المرور فى أرضه أخف ضرراً من ترك الأرض عرضة للبوار فإنه يحق للطالب المطالبة باجراء مؤقت وقتى يتمثل فى السماح للطالب بالمرور البرئ فى أرض المعلن اليه أن يطلب من القضاء المستعجل ازاء هذا الخطر المبرر

للاستعجال السماح للطالب بالمرور بأرض المعلن اليه وصولاً لأرضه حتى يفصل فى مسألة تعويض المعلن اليه رضاءً أو قضاءً .

بناء عليه

يُنقل التكليف .... ثم يُقال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالزام المعلن اليه أن يسمح للطالب ومواشيه والآلات الزراعية الخفيفة بالمرور فى أرضه بصفة موقتة نظراً لكونها محبوسة عن الطريق العام . على أن يتحمل الطالب المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١١)
دعوى بإزالة مطل مخالف
مادة ١/٨١٩ مدنى

إنه فى يوم ....,.......... تُنقل الديباجة ......

وأعلنته بالآتى

الطالب مستأجر للشقة رقم .... بالدور .... بالمنزل رقم .... الكائن بشارع .... والمملوك للسيد/ .... وقد فوجىء بتاريخ .... بالمعلن اليه وهو مالك العقار المجاور يرتفع بالبناء بطريقة موازية للعقار الذى يسكن فيه الطالب وأن المعلن اليه يشرع فى فتح مطل مواجه تماماً لشقة الطالب وعلى مسافة تقل عن متر .... أو أن يكون المعلن اليه مستأجراً وليس مالكاً وشرع فى فتح مطل على مسافة تقل عن متربحيث يجرح شقة الطالب .... الخ.

وحيث أنه عملاً بالمادة ١/٨١٩ من القانون المدنى يحق للطالب إزاء هذا الخطر المبرر للاستعجال أن يطلب وقف فتح المطل مؤقتاً أو وقف أعمال البناء لحين الرجوع الى الجهة المختصة بشئون التنظيم والبت فى الموضوع نهائياً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بوقف البناء أو وقف فتح المطل المخالف كاجراء وقتى تحفظى حتى يفصل فى هذا النزاع رضاء أو قضاء مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٢)
دعوى وقف أعمال جديدة
مادة ٩٦٢ مدنى (١)

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة ......

وأعلنته بالآتى

الطالب يضع يده على قطعة الأرض الكائنة بجهة .... ومساحتها .... متراً مربعًا والمحددة بالحدود الآتية .... ، .... ، .... وذلك منذ تاريخ .... (يجب ألا تقل مدة الحيازة عن سنة سابقة على الدعوى) ولما كانت حيازة الطالب هادئة وظاهرة ومستمرة وخالية من اللبس فقد فوجىء بتاريخ .... بالمعلن اليه يشرع فى اقامة مبانى (أو يقيم حواجز أو جدران أو فتحات .... الخ) فى أرض الطالب (يجب ألا تكون قد مضت على هذه الأعمال سنة) مما يهدد حيازة الطالب ويعتبر تعرضاً له فى حيازته مما يحق له طبقاً للمادة ٩٦٢ والمادة ٤٥ مرافعات أن يطلب بصفة مستعجلة وقف هذه الأعمال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ..... ينقل التكليف ثم يُقال ...

---

(١) من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة وخشى لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته كان له أن يرفع الأمر الى القاضى طالباً وقف هذه الأعمال بشرط الا تكون قد تمت ولم ينقض عام على البدء فى العمل الذى يكون من شأنه أن يحدث الضرر . وللقاضى أن يمنع استمرارالأعمال دون أن يأذن فى استمرارها وفى كلتا الحالتين يجوز للقاضى أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون فى حالة الحكم بوقف الأعمال ضماناً لاصلاح الضرر الناشىء من هذا الوقف متى تبيّن بحكم نهائى أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس وتكون فى حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لازالة هذه الأعمال كلها أو بعضها اصلاحاً للضرر الذى يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائى فى مصلحته .

لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بايقاف الأعمال الجديدة الموضحة بصدر هذه الصحيفة والتى شرع فى اقامتها مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماةبحكم طليق من قيد الكفالة مع حفظ حق الطالب فى طلب إزالة التعرض والتعويض عن الأضرار التى حلت به .

ولأجل العلم .

يشترط لاختصاص القضاء المستعجل بنظر هذه الدعوى :

أولاً : الاستعجال أى قيام حالة الضرورة التى تدعو الى اتخاذ اجراء وقتى لولاه ما كان هناك ما يدعو الى اللجوء للقضاء المستعجل (م ٤٥ مرافعات) ويستفاد الاستعجال فى هذه الدعوى من كون الأعمال المراد وقفها لو تمت لكان فيها تعرضاً للمدعى فى حيازته كما لو بدأ شخص فى بناء حائط لو تم لسد النور على مطل الجار وذلك بشرط الا يكون العمل قد تم .

ثانيًا : أن يكون المطلوب اجراء وقتياً فإذا كان المطلوب غير ذلك كأن يكون المطلوب هو الفصل فى أصل الحق كان القضاء المستعجل غير مختص (نقض مدنى ٢٠/١/٥٥ المحاماة س ٣٦ ٣٨٠) .

ثالثًا : أن يكون المدعى حائزاً لعقار أو لحق عينى عقارى حيازة قانونية أصلية لا عرضية بحيث يتوافر لديه عنصراها المادى والمعنوى وأن تكون ظاهرة وهادئة وخالية من اللبس والخفاء والاكراه ولا تدخل فى عمل من أعمال التسامح .

رابعًا : أن تكون حيازة المدعى قد دامت سنة كاملة على الأقل وله أن يضم الى حيازته حيازة سلفه سواء كان المدعى خلفاً عاماً أو خاصاً.

خامساً : شروع المدعى عليه فى أعمال لم تصل بعد الى أن تكون تعرضاً وقع فعلاً على حيازة المدعى ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو الى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضاً كاملاً لحيازة المدعى ومن ثم فهذه الدعوى تحمى الحيازة من تعرض مستقبلى .

سادساً : أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من وقت البدء فى هذه الأعمال .

صيغة رقم (١١٣)

دعوى استرداد حيازة مستعجلة(مواد من ٩٥٨ :٩٦٠مدنى)

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة .....

وأعلنته بالآتى

الطالب مقيم مع والده بالشقة .... الكائنة بالمنزل .... بجهة .... المملوك للمعلن اليه وذلك بصفة ظاهرة وهادئة ومستمرة وحيث أن عقد ايجار الشقة محرر باسم والد الطالب الذى توفى الى رحمة الله بتاريخ .... ومنذ ذلك الوقت والطالب يعرض الأجرة على المعلن اليه عرضاً قانونيًا على يد محضر إلا انه فوجىء بتاريخ .... بطرده من الشقة بناء على حكم رقم .... صادر من محكمة .... لم يختصم فيه الطالب وصدر بالغش والتواطؤ حسبما تفصح عن ذلك ظاهر الأوراق .

وحيث أن الطالب سجل هذا التواطؤ بالمحضر رقم .... وكذلك بالأوراق الأخرى الموجودة تحت يده وكان الطالب حائزاً لشقة النزاع حيازة مادية هادئة وظاهرة وخالية من اللبس وقد وقع الاعتداء على حيازته وسلبت منه بتاريخ .... بحكم قضائى مبنى على الغش ولم تمضِ سنة كاملة على فقد الطالب لهذه الحيازة وإزاء الخطر الذى لا تفلح فى درئه طرق التقاضى العادية فضلاً عما فى أعمال الغصب وسلب الحيازة بهذا الغش والتواطؤ ما يتوافر به الاستعجال ويحق للطالب أن يسترد حيازته لعين التداعى إعمالاً لنصوص المواد ٩٥٨ وما بعدها من القانون المدنى حتى ولو كان سلب الحيازة قد تم بمقتضى اجراء قانونى وهو حكم الطرد المشار اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ..... ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة برد حيازة الطالب لشقة النزاع الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة ، مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة حقه فى التعويض .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٤)
دعوى بطلب إدخال الكهرباء الى عين
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/........................المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/رئيس شركة كهرباء.......... بصفته بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالب مزرعة مواشى بجهة ....

وبتاريخ .... تقدم للمعلن اليه طالباً إدخال الكهرباء للمزرعة إلا أنه رفض بدون مبرر أو مسوغ من القانون .

ولما كانت الكهرباء بالنسبة للمزرعة مسألة حياة ويترتب على عدم دخولها أضرار بالغة بالطالب وهى أخطار يتعذر تداركها باجراءات التقاضى العادية مهما قصرت مواعيده وقد أبدى الطالب استعداده لسداد تكاليف إدخال الكهرباء والمعاينات والمقايسات كما أن المنطقة الموجودة بها العين ليست من المناطق العشوائية وإنما تدخل فى كردون المدينة وتتمتع بسائر المرافق .

وإذ كان يحق للطالب طبقاً للمادة ٤٥ مرافعات أن يلجأ الى القضاء المستعجل للحكم بالاجراء الوقتى المطلوب بلا مساس بأصل الحق ومن ظاهر الأوراق .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بإدخال الكهرباء إلى مزرعة الطالب المبيّنة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وذلك بمصاريف ونفقات على حساب الطالب مع تحمل مصروفات الدعوى ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٥)
دعوى عدم اعتداد بقرارالنيابة العامة
فى منازعة حيازة
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... حصل الطالب على حكم ضد المعلن اليه فى القضية رقم .... لسنة .... مستعجل .... قضى بصفة مستعجلة بطرد المعلن اليه من الشقة رقم .... بالمنزل رقم .... بشارع .... لما ثبت من ظاهر الأوراق أن المعلن اليه غاصب .

وبتاريخ .... أقام المعلن اليه الاشكال رقم .... لسنة .... تنفيذ مستعجل .... كما أقام الاستئناف رقم .... لسنة .... مستأنف مستعجل ....

وبتاريخ .... قضى فى الاشكال بعدم قبوله نظراً لأنه رفع بعد تمام التنفيذ ولكن أثناء تداول الاستئناف قدم المعلن اليه تظلمًا للسيد المستشار النائب العام المساعد وقدم سنداً لتظلمه صورة محضر إدارى رقم .... لسنة .... قسم .... كانت النيابة قد أمرت فيه بتمكين المعلن اليه من العين وذلك قبل صدور حكم الطرد المشار اليه ومع ذلك فقد أصدر النائب العام المساعد قراراً برد حيازة المعلن اليه لشقة النزاع وتمكينه منها ومنع تعرض الطالب له فى ذلك .

وحيث أن هذا القرار قد خرج على أحكام القانون وأهدر حقوق الطالب ذلك لأن حيازة المعلن اليه لعين التداعى كانت قد انقطعت بصدور

الحكم بطرده وتنفيذ حكم الطرد ومن ثم فلا حيازة له الأمر الذى يكون معه قرار النيابة برد الحيازة مشوباً بعيب الاعتداء على سلطة القضاء المدنى مما يوصله الى مرحلة الانعدام ويكون لذلك بمثابة عقبة مادية يقضى القضاء المستعجل بازالتها وبعدم الاعتداد به وتمكين الطالب من الشقة محل النزاع وتسليمها له باعتبار أن ذلك أثر من آثار عدم الاعتداد لا سيما وأنه مهما كانت مبررات هذا القرار إلا أن للأحكام طرقًا للطعن عليها رسمها وحددها القانون .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بعدم الاعتداد بقرار النيابة بتمكين المعلن اليه من عين التداعى الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب كأثر من اثار عدم الاعتداد .

مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة[1] .

ولأجل العلم .

---

(١) يمكن للمدعى ايضاً أن يرفع مخاصمة ضد النيابة العامة للخطأ المهنى الجسيم طبقاً لأحكام المواد ٤٩٤ وما بعدها مرافعات – راجع مؤلفنا « رد ومخاصمة أعضاء الهيئات القضائية » – طبعة ١٩٩٨ ص ١٣٢ وما بعدها .

صيغة رقم (١١٦)
دعوى بطلب محو تأشيرات مترتبة على دعوى ايجارية كيدية
مادتان ١٥ و١٨ شهر عقارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....
الجزئية قد انتقلت الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بجهة .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٤) السيد/ وزير العدل بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد بيع ابتدائى عرفى مؤرخ .... اشترى الطالب من المعلن اليه الأول ما هو منزل مساحته .... متراً مربعاً محدداً بالحدود الآتية : .... أو قطعة أرض مبانى أو زراعية مساحتها .... محددة بالحدود الآتية : .... الخ .

ونظراً لأن المعلن اليه الأول ماطل الطالب فى اعطائه مستندات ملكية الأرض (أو المنزل) فقد اضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم .... مدنى كلى .... بطلب صحة ونفاذ عقد البيع وبعد اعلان الصحيفة توجه الى المعلن اليه الثالث للتأشير بأسبقية تسجيلها إلا انه فوجىء بالمعلن اليه الثانى بالتواطؤ مع الأول يسجل صحيفة

دعوى كيدية بصحة البيع على ذات العقار (أو الأرض) بهدف منازعة الطالب والحيلولة بينه وبين اتخاذ الاجراءات القانونية لنقل الملكية وحيث أن الدعوى المرفوعة كيدية طبقًا للمستندات التى سوف يتقدم بها الطالب وكان من حق الطالب طبقاً للمواد ١٤ و ١٥ و ١٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن يطلب بصفة مستعجلة محو هذا التسجيل المترتب على دعوى كيدية نظراً للخطر الذى يتهدد ملكه والذى يبرر الاستعجال .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليهم الحكم بصفة مستعجلة بمحو التأشير الذى أجراه المعلن اليه الثانى بالتواطؤ مع الأول بالدعوى الكيدية المرفوعة برقم .... بطلب صحة ونفاذ بيع العقار الموضح الحدود بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن وعدم الاعتداد به والزام المعلن اليهما الأول والثانى المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (١١٧)
دعوى بطلب محو التسجيل لعريضة
دعوى ايجارية مشهرة
مادة ١٥ من قانون الشهر العقارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/........................المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....
الجزئية قد انتقلت فى تاريخه أعلاه الى كل من :

١) السيد/.................. المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بجهة .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٣) السيد / وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمأموريات الشهر العقارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ .... قام المعلن اليه الأول بتسجيل عريضة الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى والمشهرة تحت رقم .... بمأمورية الشهر العقارى التى يتولى رئاستها المعلن اليه الثانى .

وحيث أن هذه الدعوى الايجارية كيدية طبقًا للمستندات الموجودة تحت يد الطالب وقصد من ورائها إهدار حقوق الطالب (يذكر بالتفصيل مظاهر وأسباب هذه الكيدية لأن القاضى المستعجل يقضى من ظاهر الأوراق) .

وإذ كان يحق للطالب عملاً بنص المادة ١٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن يطلب من القاضى المستعجل

محو تسجيل هـذه العريضة وكان المعلن اليه الأخير هو الجهة الرئاسية لمأموريات الشهر العقارى .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليهم الحكم بصفة مستعجلة بمحو تسجيل صحيفة الدعوى المشار اليها بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الثانى فى مواجهة المعلن اليه الأخير باجراء هذا المحو واعتباره كأن لم يكن .

مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (١١٨)
اشكال من الغير فى حكم اخلاء عين
مادة ٣١٢ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....

الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

(المستشكل ضده الذى بيده السند التنفيذى)

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

(الملتزم فى السند التنفيذى)

٣) السيد/ .... محضر أول محكمة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى [1]

بتاريخ.......... حصل المعلن اليه الأول على حكم فى القضية رقم .... لسنة .... قضى باخلاء المعلن اليه الثانى من الشقة رقم .... بجهة ....

---

(١) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الغير الذى لم يكن طرفاً فى الحكم فعليه ان يبيّن أوجه الضرر التى تصيبه من جراء التنفيذ وذلك بمقتضى مستندات جدية لا يحوطها أدنى شك ، كما يجب اختصام الملتزم فى السند التنفيذى كما فى هذه الصيغة فإذا أغفل الغير المستشكل اختصامه تعيّن على المحكمة التأجيل لإدخاله – وقد جرى العمل على أن يتولى قلم الكتاب مهمة الاعلان (مادة ٣١٢/ ٣ مرافعات) .

ولما كان هذا الحكم يؤثر فى حقوق الطالب ومن شأن تنفيذه الإضرار بالطالب وذلك لأنه (يجب ذكر أسباب الاعتراض على تنفيذ الحكم وأوجه الضرر من تنفيذه بالنسبة للغير كأن يكون للمستشكل حقوق على العين المراد التنفيذ عليها)

وحيث أن الطالب من الغير ولم يكن طرفًا فى الحكم المراد تنفيذه ولا يلزمه لأن الأحكام كالعقود لا تلزم سوى أطرافها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الجزئية بصفته قاضيًا للتنفيذ لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى الحكم فى مادة تنفيذ وقتية بقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه الموضح بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

الفصل الثالث
صيغ دعاوى الإيجارات الزراعية

صيغة رقم (١١٩)

دعوى من مالك أرض زراعية ضد مستأجر بطلب بطلان عقد الايجار لما ثبت من أنه لا يقوم بزراعتها بنفسه مادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ٥٢ المعدلة بالقوانين أرقام ٣٥٥ لسنة ٥٤ و ٥٢ لسنة ١٩٦٦ و٦٧ لسنة ١٩٧٥

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ ....المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .... استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو .... سهم .... قيراط .... فدان بزمام حوض .... والمحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى: .... الحد الشرقى: .... الحد القبلى : .... الحد الغربى : .... وتحددت مدة العقد بسنة قابلة للتجديد وبالأجرة المشار اليها بالعقد وكان المعلن اليه وقت التعاقد يعمل بالزراعة ويتخذها حرفة معتادة له ومن ثم فقد روعى هذا

الاعتبار عند التعاقد وهو اعتبار يقيم له القانون وزنًا ويجعله شرطاً لصحة التعاقد حيث جرى حكم المادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ بشأن الاصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥على أن يكون تأجير الأراضى الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ويقع باطلاً كل تعاقد يتم بالمخالفة لذلك (١) .

وحيث أنه تناهى الى علم الطالب أن المعلن اليه لم يكن يعمل بالزراعة بل انه يعمل بالتدريس بجهة .... بل ومعار لدولة قطر وكان يقوم بزراعة الأرض المستأجرة شقيقه وابن عمه ومن ثم فقد ثبت أن عقد الايجار بين الطالب والمعلن اليه قد ولد معدوماً لأنه عقد باطل بطلاناً مطلقاً لا تصححه الاجازة فضلاً عن أن المعلن اليه قد أدخل الغش على الطالب والقاعدة أن الغش يفسد التصرفات وهو ما يحق معه للطالب أن يقيم هذه الدعوى بطلب الحكم ببطلان عقد الايجار وإعادة الحال الى ما كانت عليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (٢)أمام محكمة .... الجزئية(٣) الكائن

---

(١) يقصد بالفلاح كل من تكون الزراعة حرفته ومصدر رزقه الأساسى ولا يجاوز ما يملكه من الأرض الزراعية ثلاثة أفدنة أيًا كان نوع زراعتها – حكم المحكمة العليا الصادر فى طلب التفسير رقم ١٣ لسنة ٨ق منشور بمرجع المستشار/محمد عزمى البكرى – أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى الطبعة الثالثة ١٩٨٦ ص ٤٥٠ .

(٢) نطالع في غالبية صحف الدعاوى عبارة « وكلفته بالحضور » وهذا خطأ لغوى لأنه يتعيّن حذف الباء من لفظ « الحضور » لأنه مفعول ثان للفعل « كلف» ويتعدى بدون حرف جر ولذا فإن الصحيح هو ما ورد بالمتن – انظر الى قوله تعالى « وكل انسان ألزمناه طائره فى عنقه » الإسراء آية ١٣ .

(٣) نصت الفقرة الأخيرة من المادة ٣٢ من المرسوم ٥٢/١٧٨ على أن تقضى بالبطلان المحكمة الجزئية المختصة وكان هذا الاختصاص قبل تعديل النص بالقانون ١٩٧٥/٦٧ موكولاً الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية والمحكمة الجزئية المختصة محلياً هى التى تقع فى دائرتها الأرض موضوع التعاقد .

مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم ببطلان عقد الايجار المؤرخ .... المشار اليه بصدر هذه الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار أهمها إعادة الحال الى ما كانت عليه وتسليم الأرض المؤجرة الى الطالب خالية مما يشغلها وصالحة للانتفاع مع حفظ كافة الحقوق فى التعويضات عما أصاب الطالب من أضرار (١).

ولأجل العلم .

---

(١) اجازت المادة ٣٢ للمالك رافع الدعوى أن يطلب تعويض الأضرار التى أصابته وطبيعى أن من حقه أيضاً المطالبة بالريع أو بالأجرة عن الفترة التى كانت فيها الأرض فى حيازة المستأجر .

صيغة رقم (١٢٠)
دعوى طرد مستأجر من أرض زراعية لتأجيرها من الباطن
مادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/ ٥٢ والمادة ٥٩٣ مدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

١) السيد/ .... (المستاجرالأصلى) والمقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... (المستاجر من الباطن) والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ .... أجرالطالب للمعلن اليه الأول ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) بأجرة سنوية قدرها .... وتحددت مدة العقد بـ .... وقد فوجىء الطالب بتواجد المعلن اليه الثانى بالأرض وبالتحرى علم أن المعلن اليه الأول أجرها من الباطن .

أو ... أجر من الباطن جزءاً منها مساحتها ....

أو يُقال ... وبالتحرى علم الطالب أن المعلن اليه الأول أدخل المعلن اليه الثانى معه شريكاً فى الأرض ، وقد قام الطالب باثبات هذه المخالفة وفقاً لما جاء بالمحضر الادارى رقم .... لسنة ....

أو .. وقد قام الطالب برفع دعوى مستعجلة باثبات الحالة وجاء تقرير الخبير مؤكداً هذه الواقعة (المخالفة) .

ولما كان نص المادة ١/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ /٥٢ و المعدل يحظر على المستأجر للأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن للغير أو يشاركه فيها وهذا الحظر اكدته المادة ٥٩٣ مدنى التى تسرى أيضًا على وقائع هذه الدعوى عملاً بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ التى تقضى بتطبيق أحكام الايجار الواردة فى القانون المدنى على عقود ايجار الأراضى الزراعية المبرمة من تاريخ العمل بهذا القانون (١).

وإذ كان من حق الطالب إزاء مخالفة المعلن اليه الأول لأحكام القانون ونصوص العقد (الذى يحظر عليه التأجير من الباطن) أن يطلب إما الحكم ببطلان العقد (٢) وإعادة الحال الى ما كانت عليه واسترداد الأرض المؤجرة أو أن يطلب طرد المعلن اليه الأول لمخالفة شروط العقد والقانون وطرد الثانى للغصب .

وحيث أن المحكمة المختصة قيميًا (٣) بنظر هذه الدعوى هى المحكمة الجزئية امتثالاً لنص المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المعدل سالفة الذكر .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهما بصورة

---

(١) وهو ١٩٩٢/٦/٢٩ .

(٢) يرى البعض ان البطلان المنصوص عليه فى المادة ٣/٣٢ هو جزاء على مخالفة القيد الأول الوارد بالفقرة الأولى منها وهو وجوب تأجير الأرض الزراعية لمن يزرعها بنفسه – محمد عزمى البكرى ، المرجع السابق – الطبعة السابعة بند ١٠ ص ٥٧ .

(٣) اريد بهذا الاختصاص الاستثنائى التيسير على صغار المزارعين والمستأجرين بعدم تكبيدهم مشقة السعى الى المحكمة الابتدائية .

من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الجزئية(١) الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بطردهما من الأرض الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ ../ ../ .. والزامهما بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبها .

ولأجل العلم .

---

(١) الاختصاص المحلى للمحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها موضوع التداعى .

صيغة رقم (١٢١)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
للتنازل عن الايجار
مادة ٣٢ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ والمادة ٥٩٣ مدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

١) السيد/ .... (المستاجرالأصلى) المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... (المتنازل له عن الايجار) المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بعقد ايجار مؤرخ ../ ../ .. استأجر المعلن اليه الأول من الطالب أطياناً زراعية بزمام .... بناحية .... بحوض .... مساحتها .... محددة بالحدود الآتية (تذكر الحدود) وبالأجرة المشار اليها فى العقد وللمدة الواردة فيه .

وحيث أنه بتاريخ ../ ../ .. تنازل المعلن اليه الأول للمعلن اليه الثانى عن الأرض المؤجرة .

أو .. وحيث أنه بتاريخ ../ ../ .. تنازل المعلن اليه الأول للمعلن اليه الثانى عن جزء من الأرض المؤجرة مساحته .... وقد قام الطالب بإثبات ذلك بموجب .... (محضر إدارى أو شكوى .. أو دعوى اثبات حالة ... أو تقرير خبير) .

ولما كان مؤدى نصوص المواد ١/٣٢ من المرسوم ٥٢/١٧٨ و١/٥٨٣ مدنى والمادة الثالثة فى القانون ١٩٩٢/٩٦ مجتمعة أنه لا يجوز للمستأجر الخروج على شروط الاتفاق أو مخالفة القانون بشأن حظر التنازل عن الإجارة للغير وكان من حق الطالب وقد ثبتت المخالفة فى حق المعلن اليه الأول أن يطلب إخلاءه من الأرض المؤجرة وقد اختصم المتنازل له لكى يشمله حكم الاخلاء باعتباره واضعاً يده على أرض التداعى بلا سند من القانون أو العقد وتختص المحكمة الجزئية بالحكم فى هذه الطلبات عملاً بنص المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون سالف الذكر .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة أفرنكى من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم باخلائهما من أرض التداعى الموضحة المعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ .../ .../ ... مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٢٢)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية للتأخير فى سداد الأجرة
مادتان ٣٣ و ٣٥/٢ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ والمادة ٣ منه

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بعقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../../... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض مساحتها .... محددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الأرض) وتحددت الأجرة السنوية باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية التى كانت سائدة وقت توقيع العقد ومدة العقد ثلاث سنوات واتفق على أن تسدد الأجرة سنوياً عند انتهاء السنة الزراعية .

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد الأجرة رغم مرور شهرين على انتهاء السنة الزراعية وقد أعذره الطالب بالسداد بمقتضى إنذار على يد محضر (١) إلا أنه لم يمتثل وانقضت مهلة الإنذار دون سداد المعلن اليه الأجرة .

---

(١) يجوز أن يكون الإعذار بخطاب بدون مظروف موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (مادة ٥٨٦ مدنى) .

ولما كانت المادة ٢/٣٥ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ المعدلة بالقانون رقم ٧٥/٦٧ تنص على أنه لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى أداء قيمة الايجار المستحق إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها . وكانت المادة ١/٥٨٦ من القانون المدنى التى تنطبق أيضاً على وقائع هذه الدعوى بمقتضى نص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ /٥٢ المشار اليه .

ولما كان ذلك فمن حق الطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه للتأخير فى سداد الأجرة حيث أصبح عقد الايجار مفسوخاً لعدم السداد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال مع تحميله المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشموله الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاذ الاجراءات التحفظية ضد المعلن اليه وفاءً للأجرة المتأخرة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٢٣)

دعوى طرد مستأجر أرض زراعية أجرها من الباطن بالمخالفة للمادة ٣٣ مكرراً (و) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة١٩٥٢ المعدلة

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد/..................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت في تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار ارض زراعية مؤرخ ../../... أجر الطالب للمعلن اليه الأول ماهو (تذكر مساحة وحدود الأرض) ولمدة سنتين وبأجرة سنوية قدرها ....

وبتاريخ .... فوجىء بأن المعلن اليه قام بتأجير الأرض للمعلن اليه الثانى (المستأجر من الباطن) وذلك بحجة أن المعلن اليه الأول (المستأجر الأصلى) استدعى للخدمة فى القوات المسلحة وأن من حقه قانوناً أن يؤجر الأرض فترة تجنيده . لكن الثابت أن المعلن اليه الأول لم يجند أو يستدعى أو يستبقى بالقوات المسلحة وإنما تطوع بها ومن ثم لا يستفيد من الاستثناء الذى أورده نص المادة ٣٣ مكرراً (و) الذى جرى على أنه « لا ينتهى ايجار الأراضى الزراعية إذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة على أن ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها

مدة التجنيد أو الاستدعاء ويسرى حكم الفقرة السابقة على مالك الأرض الزراعية الذى يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه للخدمة فى القوات المسلحة » .

وحيث أن مؤدى هذا النص وعلى ما جرت به أحكام القضاء وآراء الفقه أنه يشترط لتطبيق الاستثناء الوارد بالمادة أن يكون المستأجر ملزمًا بالبقاء فى القوات المسلحة سواء كان ذلك عن طريق التجنيد أو الاستدعاء . أما إذا كان المستأجر قد تطوع فى القوات المسلحة بعد انتهاء المدة الالزامية فإن الاستثناء لا يمكن إعماله كما أن الحكمة من هذا الاستثناء لا تتوافر إذا كان البقاء فى القوات المسلحة اختيارياً (١) .

وحيث أنه متى كان ذلك وكان الثابت أن المعلن اليه الأول قد خالف شروط العقد وخرج على أحكام القانون الأمر الذى يحق معه للطالب أن يطلب طرده هو ومن أجر له من الباطن (المعلن اليه الثانى) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بطردهما من أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار والزامهما بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستفادة وكذا المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

---

(١) راجع : أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى للمستشار / محمد عزمى البكرى – الطبعة السابعة سنة ١٩٩٢ بند ٨٩ ص ١٥٢ .

صيغة رقم (١٢٤)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية لتكرار تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ المعدلة بالقانون ١٩٧٥/٦٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... الخ

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض المستأجر وحدودها) وذلك لقاء أجرة سنوية قدرها .... تسدد فى ....

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد الأجرة رغم مرور شهرين على انقضاء السنة الزراعية المستحقة عنها الأجرة فأنذره الطالب بمقتضى إنذار على يد محضر [١] مؤرخ ../../... إلا أنه استمر فى الامتناع فأقام ضده الدعوى رقم .... لسنة .... جزئى .... بطلب اخلائه لعدم سداد الأجرة[٢] لكنه قبل إقفال باب المرافعة فيها قام بالسداد ولم يصدر الحكم باخلائه امتثالاً لنص الفقرة الثالثة من المادة ٣٥ من المرسوم ١٩٥٢/١٧٨ سالفة الاشارة [٣].

---

(١) راجع صيغة الإنذار فى القسم الخاص بالانذارات .

(٢) راجع صيغة هذه الدعوى من الصيغة رقم ٢٤ .

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٥ على أنه : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة – بعد انذار المستأجر– فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

ونصت الفقرة الثانية من المادة على أنه : « لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار –

وحيث أن اخلاء المعلن اليه أصبح واجبًا بقوة القانون لتكرار التأخير فى سداد الأجرة رغم انذاره إذ تنص الفقرة الرابعة من المادة ٣٥ من المرسوم بقانون المشار اليه على أنه : « إذا تأخر المستأجر بعد ذلك فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أو بجزء منها فى المدة المبيّنة بالفقرة الثانية وجب الحكم **بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة فضلاً عن الزامه بالأجرة المتأخرة ».**

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ وإخلائه من الأرض المؤجرة والموضحة المعالم والحدود بالعقد وبصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للانتفاع مع الزامه بالأجرة المتأخرة وقدرها .... والفوائد والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

- واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى اداء قيمة الايجار المستحق إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتأخره عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها» .

ونصت الفقرة الثالثة على أنه « يجوز للمستأجر أن يوفى بالأجرة المتأخرة كلها أثناء طلب المؤجر فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة أمام المحكمة الجزئية المختصة الى ما قبل إقفال باب المرافعة وفى هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

صيغة رقم (١٢٥)
دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بإخلائه منها للإخلال بالتزام جوهرى يقضى به العقد
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢ المعدلة بالقوانين أرقام ٤٠٥/٥٣و٥٥٤/٥٥ و٥٢/٦٦ و٨٧/١٩٧٥

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض المستأجر وحدودها) بأجرة سنوية قدرها .... وقد فوجىء الطالب بتاريخ ../../... (بعد سريان الايجار بكذا شهر) أن المعلن اليه يقوم بوضع بعض الأتربة والزلط والأسمنت ببعض أجزاء من الأرض المؤجرة رغم تعهده فى العقد بالمحافظة على الأرض وزراعتها وبذل العناية المألوفة وقد ثبت هذا الإهمال الجسيم والإخلال الجوهرى بشروط العقد وذلك بمقتضى المحضر رقم .... أحوال الذى تحرر ضد المعلن اليه بناء على شكوى من الطالب .

وحيث أن المادة ١٥١ من قانون الزراعة المستبدلة بالمادة رقم ٢ لسنة ١٩٨٥ نصت فى فقرتها الثامنة على حظر ارتكاب المستأجر لأى فعل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها ونصت على عقاب المخالف بالحبس والغرامة ولازال محضر الأحوال المحرر ضد المعلن اليه محل تحقيق ولم تتصرف فيه النيابة بعد .

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ١/٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨[١] يحق للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه من أرض التداعى للإخلال بالتزاماته الجوهرية المترتبة على العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المبرم بينه وبين الطالب [٢] وإخلائه من أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة والعقد والزامه بتسليمها للطالب وكذا المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم [٣] .

---

(١) نصت على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر ان يطلب من المحكمة الجزئية المختصة – بعد إنذار المستأجر – فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

(٢) يتعيّن ان يسبق رفع الدعوى إنذار المستأجر حتى لا يحكم بعدم قبولها .

(٣) يجوز أيضاً للمؤجر تحريك الدعوى الجنائية بطريقة الجنحة المباشرة عملاً بالمادة ٣٤ من المرسوم بقانون سالف الذكر– راجع الصيغة رقم (٨٣) .

صيغة رقم (١٢٦)
دعوى مستعجلة بطرد مستأجر من أرض مرخص فى زراعتها زراعة واحدة فى السنة
مادة ٣٩ مكرراً من القانون ٦٧/١٩٧٥ بتنظيم العلاقة بين مستأجرى الأرض الزراعية ومالكيها

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .... أجر الطالب للمعلن اليه ثلاثة قراريط وستة أسهم فى حوض .... بجهة .... والمحددة بالحدود الآتية : الحد البحرى .... ، الحد القبلى .... ، الحد الشرقى .... ، الحد الغربى .... ، واتفق على أن تكون الإجارة لزرعة مخصوصة محددة بمحصول .... الشتوى .

وحيث أنه بعد أن انتهت الزرعة قام المعلن اليه بالحصاد وجمع المحصول فوجىء الطالب به يعيد حرث الأرض تمهيداً لزراعتها زرعة أخرى رغم أن العقد صريح فى تقرير التزام المعلن اليه بتسليم الطالب الأرض بعد انتهاء الزرعة المخصوصة المشار اليها .

وحيث أن المادة ٣٩ مكرراً من القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ فى شأن تنظيم العلاقة بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكيها تقضى باختصاص القاضى الجزئى بوصفه قاضياً للأمور المستعجلة بطرد المستأجر المرخص له فى زراعة الأرض زرعة واحدة فى السنة إذ لا يعد ذلك ايجاراً يخضع للامتداد القانونى ولا يكسب المستأجر حقاً فى البقاء فى الأرض المرخص له بزراعتها زرعة مخصوصة .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من الأرض المبيّنة الحدود بصدر هذه الصـحيفة والزامه بتسليمها للطالب كاثـر من آثار الطرد خالية مما يشغلها والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (١٢٧)
إنذار من مالك أرض زراعية الى مستأجرها بسداد الأجرة
مادة ٢/٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢ المعدل والمادة ٥٨٦ من القانون المدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....

الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأنذرته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ .../.../... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض زراعية بناحية .... حوض .... مساحتها .... محدودة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الأرض) وذلك مقابل أجرة نصف سنوية قدرها .... تدفع فى الأسبوع الأول من يونيه والأسبوع الأول من ديسمبر طبقاً للبند .... من العقد الذى نص على اعتباره مفسوخاً بدون أى إجراء فى حالة التأخير فى سداد الأجرة فى هذه المواعيد المحددة به .

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد القسط الأول رغم مرور أكثر من خمسة عشر يوماً على تاريخ استحقاقه وهو ما يحق معه للطالب أن ينذره بالسداد طبقاً لأحكام القانون وشريعة العقد .

بنـاء عليه

أنا المحضر سالف الـذكر أعلنت المعلن اليه أعلنت المعـلن اليه بصورة من هذا الانذار ونبهت عليه بسداد الأجرة المسـتحقة وقـدرها .... فى مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إعلان هذا الإنذار وأنذرته فى حالة عدم السـداد بأن الطـالب سـوف يتـخـذ اجـراءات طرده مـن الأرض بـصـفـة مستعجلة وفسخ العقـد وإتخاذ الاجراءات القانـونية التحفظية وفاء لدين الأجرة وقد أعذر من أنذر .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (١٢٨)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية تحددت فيها فترة دفع الأجرة بدورة زراعية
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ومادة ٥٦٣(أ) مدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة ....

الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ ../../... استأجر المعلن اليه من الطالب أرضاً زراعية مساحتها .... سهم .... قيراط .... فدان بزمام .... والمحددة بالحدود الآتية :

الحد الشرقى : .... الحد لاقبلى : .... الحد الغربى : .... الحد البحرى : .... وتحددت قيمة الأجرة باثنين وعشرين للضريبة العقارية السارية (مادة ٢ من القانون ٩٢/٩٦) .

وحيث أن المعلن اليه لم يسدد الأجرة عن السنة الزراعية المنتهية فى .... وقد قام الطالب بإعذاره بمقتضى إنذار على يد محضر

قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر (١) ومع ذلك ظل على امتناعه عن سداد الأجرة مما يحق معه للطالب أن يقيم هذه الدعوى بطلب إخلائه عملاً بأحكام المواد ٥٦٣/أ مدنى والمادة الثالثة والمادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون رقم ٩٢/٩٦ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (٢) أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بإخلائه من الأرض الموضحة المعالم والحدود بصلب الصحيفة وعقد الايجار المشار اليه فيها والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها إلا من الأشياء والأدوات الزراعية المملوكة للطالب وكذا الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ومع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) تنص المادة ٥٦٣/أ مدنى على انه فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعيّنة لدفع الأجرة ستة اشهر او اكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقاً للعرف .

(٢) يجب أن يسبق رفع هذه الدعوى إنذار المستأجر قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهرعملاً بالمواد ٥٦٣/أ و ٥٨٦ مدنى والمواد ٣٥ و ٣٥ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ والمادتين ٢ و ٣ من القانون رقم ٩٦ السنة ١٩٩٢ .

صيغة رقم (١٢٩)
دعوى إخلاء مستأجر من أرض بور[١]
مادة ٥٦٣/أ مدنى

إنه فى يوم ....

.... تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٦٧) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ .../ .../ .... أجر الطالب للمعلن اليه أرضاً بور مساحتها .... محددة الحدود الآتية : الحد البحرى: .... الحد القبلى : .... الحد الشرقى : .... الحد الغربى: .... لمدة ثلاث سنوات واتفق فى العقد على أن تكون الأجرة السنوية .... وعلى أن يقوم المعلن اليه باستصلاح الأرض خلال السنة الأولى ثم زراعتها زراعة واحدة فى كل من السنتين الثانية والثالثة .

وحيث أنه قد مضى عام وثلاثة أشهر على تحرير العقد دون أن يسدد المعلن اليه أجرة السنة الأولى فأرسل اليه الطالب إنذاراً على يد محضر بتاريخ .../ .../ .... يُخطره فيه بضرورة الوفاء بالأجرة عن السنتين الأولى والثانية حيث نص العقد على دفعها مقدماً كل عام ومع ذلك فقد انقضت مهلة الإنذار دون سدادها الأمر الذى لم يعد معه أمام

---

(١) العبرة فى وصف الأرض بأنها بور أو زراعية يقتضى التعرف على طبيعة العين المؤجرة لتحديد القانون الواجب التطبيق عليها ويرجع فى ذلك لما تضمنه عقد الايجار من بيان لها متى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع باعتبار أن المناط فى تكييف العقد إنما هو بوضوح الارادة وما اتجهت اليه وليس بما أطلقه العاقدون على تعاقدهم من أوصاف أو ضمنوه من عبارات متى تبيَّن أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة مرماهم . (الطعن المدنى رقم ١١٠٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٥٩/٥/٢١ السنة ١٠ المكتب الفنى) .

الطالب ثمة محيص من الالتجاء الى القضاء بطلب إخلائه لعدم سداد الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف من الصيغة رقم (٦٧) ثم يُقال :

وذلك لكى يسمع الحكم بإخلائه من أرض التداعى المبيّنة المعالم والحدود بصدر الصحيفة وعقد الايجار والزامه بتسليمها للطالب والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة.

مع حفظ حقوق الطالب فى الأجرة المتأخرة وسائر حقوقه الأخرى.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٠)

دعوى من مؤجر أرض زراعية بالزام المستأجر بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية

مادة ٣٣ مكررًا (ب) من المرسوم ٥٢/١٧٨ ومادتان ٦٢٠ و ٦٢٣ مدنى والمادة ١/٤٣ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../.... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض مغروسة بأشجار الزيتون بجهة .... مساحتها .... (تذكر مساحة وحدود الأرض) على أن يقسم المحصول مناصفة بين الطالب والمعلن اليه بعد خصم النفقات. وقد قام الطالب بتنفيذ جميع التزاماته وأهمها سداد الضرائب الأصلية والاضافية فى حين أن المعلن اليه لم ينفذ بعض الالتزامات الجوهرية التى يتحملها بمقتضى بنود عقد المزارعة وأحكام القانون ومن هذا القبيل عدم قيامه بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية

---

(١) نصت المادة ٦١٩ مدنى على أنه : « يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل اخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول .

الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة وهو ما يؤثر فى المحصول ويحمل الطالب أضراراً كبيرة مما دعا الى مناشدته بالطرق الودية بتنفيذ ما أوجبه القانون والعقد إلا أنه ظل على امتناعه فأنذره على يد محضر بتاريخ .... لكنه لم يمتثل .

وحيث أن المادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ نصت على أن «.. يلتزم المستأجر :

١- بجميع العمليات اللازمة للزراعة سواء باشرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو بماشيته وذلك ما لم يتفق على اقتسامها .

٢- التسميد بالسماد البلدى اللازم للزراعة .

٣- تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة .

٤- إصلاح آلات الرى والزراعة العادية » .

وحيث أن المادة ١/٤٢ مرافعات تقضى باختصاص المحكمة الجزئية بالدعاوى المتعلقة بالانتفاع بالمياه وتطهير الترع والمساقى والمصارف .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة وذلك حسبما جاء تفصيلاً وتحديداً بعقد المزارعة المشار اليه بصدر الصحيفة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣١)
دعوى حساب ضد مستأجر أرض زراعية بنظام المزارعة

مادة ٣٣ مكررًا (ب) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢ والمواد ٦١٩ و ٦٢٠ و ٦٢١ و ٦٢٢ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم.......... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مزارعة مؤرخ ../../.... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض زراعية بحوض .... مساحتها .... ومحددة بالجدول المشار اليه فى العقد وللمدة المنصوص عليها فيه وقد اتفق على أن يقسم المحصول مناصفة بعد خصم التكاليف المنصرفة فعلاً كما اتفق على أن يقوم كل طرف بالإنفاق طبقًا للالتزامات التى حددتها المادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ المعدلة وأنه يرجع الى أحكام المزارعة فى القانون المدنى الى جانب نص المادة ٣٣ مكرراً (ب) سالفة الاشارة . وقد قام الطالب بسداد كافة الضرائب والرسوم وأجرى الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة بما فى ذلك صيانة وتطهير المساقى والمراوى والمصارف الرئيسية وحتى لا يتعطل الانتاج فقد أنفق الطالب مبالغ فى مقاومة الآفات والحشرات كما اشترى التقاوى والأسمدة الكيماوية اللازمة على أساس أن المعلن اليه

سوف يساهم بحصته فيها فى حدود النصف كما يقضى بذلك العقد والمادة ٣٣ مكرراً (ب) فقرة (ج) من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ سالف الذكر وبعد الانتهاء من الحصاد وجنى المحصول ورفض المعلن اليه سداد حصته النقدية من المصروفات وبذلك يكون الطالب قد تحملها بل ورفض المعلن اليه تسليم نصف المحصول كما يقضى بذلك العقد وعرض على الطالب نصيبه نقداً وهو ما يخالف أحكام القانون .

وحيث أن ما انفقه الطالب ثابت بالمستندات وكان من حقه أن يقيم هذه الدعوى بطلب ندب خبير حسابى لإجراء الحساب وتحديد حصة المعلن اليه فى المصروفات حتى يتسنى الزامه بسدادها وكذلك الزام المعلن اليه بأن يسلم للطالب نصف المحصول عيناً وليس ما يقابله نقداً.

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة الخ وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يسلم الطالب نصف المحصول وهو (.........) صالحاً للانتفاع به وكذلك ندب خبير لاجراء الحساب وتحديد نصيب المعلن اليه فى المصروفات التى أُنفقت وتصفية الحساب طبقًا للمستندات التى يقدمها الطرفان مع إضافة مصروفات هذه الدعوى وأمانة الخبير ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق المزارعة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٢)
دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بطلب الزامه بأجور الرى بالآلات الميكانيكية
مادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما هو .... سهم .... قيراط ....فدان محددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الأرض) ومدة العقد .... سنة وبأجرة نقدية قدرها .... فى السنة ونص البند السادس من العقد على أن أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى تعتبر مكملة للإتفاق.

وحيث أن الطالب هيأ للمعلن اليه آلات ميكانيكية وطلمبات مياه للرى للانتفاع بها فى رى الأرض المؤجرة مقابل سداد أجرة الرى وفقاً للفئات التى حددتها وزارة الرى إلا أن المعلن اليه امتنع عن السداد بلا مبرر من عقد أو قانون الأمر الذى يحق معه للطالب أن يلجأ الى القضاء للحكم بطلب الزامه بالسداد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة أفرنكى من صباح يوم .... الموافق ../ ../ ... لكى يسمع الحكم بالزامه بأجور رى الأرض المؤجرة وفقًا للفئات التى قررتها وزارة الرى ونفاذاً لنص المادة ٣٣ مكررا (ج) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٣)

دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بطلب الزامه بسداد نفقات صيانة المساقى والمراوى الفرعية الواقعة فى الأرض المؤجرة

مادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/..................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../ ... أجر الطالب للمعلن اليه قطعة مساحتها (تذكر مساحة وحدود الأرض) بأجرة سنوية مقدارها .... واُتفق فى البند الثامن من العقد على أن يسدد المستأجر (المعلن اليه) الى المؤجر (الطالب) مبلغ .... كل ثلاثة أشهر كمقابل لصيانة المساقى والمراوى الفرعية الواقعة فى الأرض المؤجرة وأن هذا المبلغ الدورى لا يخل بسداد الأجرة فى الميعاد المحدد فى البند .... من العقد .

وقد مضت خمسة شهور منذ تاريخ التعاقد دون أن يسدد المعلن اليه هذه النفقات الدورية فأنذره الطالب بانذار على يد محضر بالسداد ومنحه مهلة أسبوعين إلا أنه لازال على موقفه ممتنعاً عن السداد بلا مبرر قانونى ومخالفاً بذلك لشروط العقد .

وحيث أن المادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون رقم

١٩٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نصت على أن : «يلتزم المستأجر بالاضافة الى الأجرة المحددة وفقًا لأحكام القانون باثنين وعشرين مثلاً من الضريبة الأصلية بأجور الرى وفقًا للفئات المقررة قانونًا إن وجدت وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجر للأرض الزراعية كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة ما لم يتفق على غير ذلك .

وحيث أن مقتضى هذا النص أن الأصل هو التزام المستأجر بصيانة وتطهير المساقى والمراوى الموجودة فى الأرض المؤجرة له وأنه يجوز الاتفاق على أن يتحمل المؤجر هذا العبء مقابل ما يتفق عليه بين الطرفين من أجر لهذه الصيانة الدورية وهو ما تراضى بشأنه الطرفان واتفقا على اسناد موضوع الصيانة للمؤجر بوصفه يؤجر مساحات أخرى بنفس الالتزام وهو ما يسهل عملية الصيانة الدورية لأرض المعلن اليه والأراضى الأخرى ومن ثم فإن مخالفة المعلن اليه لما اتفق عليه يكون مخالفة للقانون ذاته وهو لم يمتثل للمساعى الودية ولم يستجب للإعذار بما لم يعد معه أمام الطالب ثمة مندوحة من الالتجاء الى القضاء للحكم بالزامه بالوفاء نفاذاً لشريعة العقد ونص القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... لسماعه الحكم بالزامه بكامل قيمة نفقات الصيانة الدورية للمساقى والمراوى والمصارف طبقاً لما جاء بصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار اليه فيها وكذا الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة ، مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) الاختصاص للمحكمة الجزئية عملاً بالمادة ٣٩ مكرراً من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ وكذلك المادة ١/٤٣ مرافعات .

صيغة رقم (١٣٤)
دعوى من مستأجر أرض زراعية بالزام المؤجر بتسليمه الأطيان المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها للزراعة
مادة ٥٦٤ مدنى والمادة ٣ من القانون٩٦/١٩٩٢

إنه فى يوم ....

ينقل الديباجة من الصيغة رقم (٦٧) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أطيان زراعية مؤرخ ../../ ... استأجر الطالب من المعلن اليه مساحة قدرها .... بحوض .... بجهة .... محددة بالحدود الآتية :

البحرى : .... القبلى : .... الشرقى : .... الغربى : .... نظير أجرة قدرها .... فى السنة ولمدة سنتين قابلتين للتجديد طبقاً لشروط العقد وحين تسلم الطالب الأرض اكتشف وجود كميات من حديد التسليح والأخشاب وبعض هياكل سيارات فى الجزء الغربى من الأرض كما تبيّن وجود بعض الآبار الجافة فى نفس المنطقة وهى أمور تجعل الأرض غير صالحة لأن تفى بما أُعدت له من المنفعة وبالتالى يصعب على الطالب زراعتها قبل إزالة هذه الأشياء بمعرفة المعلن اليه .

وحيث أن المادة ٥٦٤ من القانون المدنى تنص على أن يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أُعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليهاالاتفاق أو لطبيعة العين .

ولما كان نص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة١٩٩٢ ، بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح

الزراعى تنص على أن تسرى على عقود إيجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى ومفاد ذلك أن نص المادة ٥٦٤ مدنى سالف الاشارة ينطبق على وقائع الدعوى الماثلة وقد قام الطالب بإنذار المعلن اليه على يد محضر بتاريخ ../../... للعمل على تطهير الأرض المؤجرة من هذه المعوقات حتى يتسنى للطالب الانتفاع بها ومع ذلك لم يستجب المعلن اليه للانذار وهو ما دعا الطالب الى اقامة هذه الدعوى بطلب الزامه بتسليم الأرض المؤجرة صالحة للغرض الذى أُجرت من أجله وهو ما يقتضى من جانبه اتخاذ اجراءات ازالة العوائق منها (١).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... [ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤)] وذلك لسماعه الحكم بالزامه بتسليم الطالب الأرض موضوع العقد والمشار الى حدودها بصلب هذه الصحيفة صالحة لأن تفى بما أُعدت له من المنفعة واحتياطياً التصريح للطالب بازالة ما بها من عوائق وإعدادها للغرض الذى أُجرت من أجله وذلك بمصروفات على حساب المعلن اليه خصماً من الأجرة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) يجوز للمستأجر بدلاً من المطالبة بتسليم الأرض ان يطلب فسخ العقد مع التعويض أو إنقاص الأجرة بما يوازى نقص المنفعة (أنظر الصيغ التالية) .

صيغة رقم (١٣٥)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب فسخ عقد الايجار والتعويض لكونها غير صالحة للانتفاع [1]

مادة ١/٥٦٥ مدنى ومادة ٣ من القانون رقم ١٩٩٢/٩٦

إنه فى يوم ....

تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../../... استأجر الطالب من المعلن اليه قطعة مساحتها .... محددة بالحدود الآتية (تذكر حدود الأرض ومعالمها والزمام الذى تقع فيه) ومدة العقد ثلاث سنوات تبدأ من .... وتنتهى فى .... وتحددت الأجرة السنوية بمبلغ .... وبعد أن عجل الطالب للمعلن اليه أجرة سنتين وتسلم الأرض تمهيداً لزراعتها فوجىء بوجود بعض العوائق بها وتبيّن (تذكر هذه العوائق على النحو السابق الاشارة اليه بالصيغة السابقة) .

ولما كانت الأرض على هذا النحو تعتبر فى حالة لا تصلح معها لأن تفى بما أُعدت له وفقًا لما تم عليه الاتفاق وكان من حق الطالب والحالة هذه إما أن يطلب ازالة هذه العوائق وتسليم الأرض صالحة للاستعمال[1] . أو أن يطلب فسخ العقد مع الزام المعلن اليه بتعويض الأضرار التى أصابت الطالب [2] وذلك عملاً بنص المادة ٥٦٥ /١ من القانون المدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

---

(١) راجع الصيغة السابقة .

(٢) يجوز ايضاً انقاص الأجرة بدلاً من الفسخ – راجع الصيغة التالية .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف من الصيغة رقم (٢٤) ثم يُقال ..

وذلك لكى يسمع الحكم بفسخ العقد الايجار المؤرخ ../../.... مع ما يترتب على ذلك من آثار والزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... على سبيل التعويض الجابر للأضرار المادية التى حلت بالطالب والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٦)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب تحديد ميعاد تسليم ملحقات الأرض المؤجرة

مواد ٤٢٨ و٤٣٢ و٥٦٦ مدنى ومادة ٣ من القانون ٩٦/٩٢

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤)

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار اطيان زراعية استأجر الطالب من المعلن اليه مساحة قدرها .... بجهة .... بحوض أو بزمام .... ومحددة بالحدود المشار اليها فى العقد وبالأجرة والمدة المنصوص عليها فيه .

وحيث أنه عند استلام الطالب للأرض تبيّن أن المعلن اليه اقتطع من الأدوات والآلات الزراعية وسلمها ناقصة حيث رفض تسليم عدد (٢) جرار زراعى كانت منصوصًا عليها فى ملحق العقد باعتبارها من ملحقات الأرض وقد حاول الطالب بالطرق الودية أن يسترد المساحة المقتطعة من الأرض والجرارات المفروض تسليمها وقد وعد المعلن اليه بذلك إلا أنه لم يف بوعده ولازال يماطل فى تنفيذ التزامه .

وحيث أنه وإن كان من حق الطالب أن يفسخ العقد أو يُنقص الأجرة فإن من حقه أيضاً أن يطلب الزام المعلن اليه بتحديد موعد تسليم الملحقات والجزء المقتطع من الأرض المؤجرة .

وحيث أن المادة ٥٦٦ مدنى حددت التزامات المؤجر فنصت على أن : « يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام» وهى الالتزامات المشار اليها فى المواد ٤٢٨ و ٤٣٢ و ٤٣٤ من القانون المدنى وعملاً بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦/٩٢ فإن هذه الأحكام تسرى على تأجير الأراضى الزراعية .

بنـاء عليـه

أنا المحضـر سالف الذكـر ...... ينقل التكليف من الصيـغة (٢٤) ثم يقال..

وذلك لكى يسـمع الحكم بالزامه بتحديد موعد لتسليم ملحقات الأرض المؤجرة حسبما توضح بصلب إلصحيفة وتغريمه عشرة جنيهات كغرامة تهديدية عن كل يوم تأخير حتى ينفذ التزامه مع الزامه مصروفات الدعوى ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل .

مع حفظ حقوق الطالب فى التعويضات .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (١٣٧)
دعوى من مستأجر أرض زراعية بالزام المؤجر بنزع الآبار ومصارف المياه من الأرض المؤجرة مادة ٣٣ مكررًا (ب) من المرسوم ١٧٨/٥٢ ومادة ٢/٥٦٧ والمادة ٣ من القانون ٩٦/٩٢

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) بأجرة نصف سنوية قدرها .... ولمدة .... سنة قابلة للتجديد طبقاً لشروط التعاقد .

وحين تسلم الطالب الأرض المؤجرة وبدأ فى اتخاذ اجراءات زراعتها فوجىء بوجود بعض الآبار ومصارف المياه بالناحية القبلية وهو ما يعوق استغلالها ويجعلها غير صالحة للغرض الذى أُجرت من أجله .

وحيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٩٢/٩٦ نصت على سريان أحكام القانون المدنى على عقود الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون وكان العقد قد أُبرم بعد صدوره ومن ثم يسرى حكم المادة ٢/٥٦٧ مدنى على وقائع هذه الدعوى حيث يلتزم المعلن اليه بوصفه المؤجر بأن يقوم بنزح الآبار ومصارف المياه من الأرض المؤجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ...... الخ (١).

---

(١) الاختصاص يكون للمحكمة الجزئية المختصة طبقاً للمادة ٣٩ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ والمادة ٤٣ مرافعات

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بنزح الآبار ومصارف المياه من أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار اليه فيها والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٨)

دعوى عدم اعتداد بحجز إدارى موقع على نصيب المستأجر فى محصول أرض زراعية

مادتان ٣٣ مكرراً (د) ، (هـ) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ والمادة ٢٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/الممثل القانونى لبنك الائتمان الزراعى والتعاونى ويعلن بالادارة القانونية بالبنك بشارع .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

يمتلك المعلن اليه الأول اطياناً زراعية بجهة .... وبموجب عقد ايجار مؤرخ ../../... أجر للطالب مساحة من هذه الأرض مقدارها .... (تذكر مساحتها وحدودها) لمدة سنتين وبأجرة نصف سنوية قدرها .... وبعد مضى السنة الأولى تم تعديل الاتفاق بين الطرفين على تحويل الايجار النقدى الى ايجار بطريق المزارعة بحيث توزع غلة المحصول فى نهاية العام مناصفة بين الطالب والمعلن اليه الأول وذلك بعد خصم المصروفات الضرورية ونفقات الصيانة والضرائب وغير ذلك من التكاليف التى حددها القانون فى المادة ٣٣ مكرراً (ج) ، (د) ، (هـ) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، المعدلة بالقوانين ٥٢ لسنة ٦٦ ، ٦٧ لسنة ١٩٧٥ و٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، وقد أجازت هذه النصوص الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحويل الايجار بالنقد الى ايجار بطريق المزارعة .

وحيث أنه بعد أن تم الحصاد وأثناء تشوين المحصول تمهيداً لتوزيعه فوجيء الطالب بتاريخ ../../... بالمعلن اليه الثانى يوقع حجزاً إدارياً على كامل المحصول وفاء لدين سلفة تقاوى ومبيدات كان المعلن اليه الأول (المؤجر) قد حصل عليها من البنك بضمان نصيبه فى المحصول .

ولما كانت المادة ٣٣ مكرراً (هـ) من المرسوم رقم ١٩٥٢/١٧٨ سالف الذكر تنص على أنه : « لا يجوز توقيع الحجز الادارى على حاصلات الأرض المؤجرة نقداً أو مزارعة وفاء للضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة عليها ومستحقات بنك الائتمان الزراعى والتعاونى والجمعيات التعاونية الزراعية إلا بمقدار ما يخص تلك الأرض من هذه الديون كما لا يجوز توقيع الحجز على حاصلات الأرض المؤجرة بطريق المزارعة وفاء لدين على المؤجر إلا بمقدار نصيبه فيها » .

ولما كان الحجز الإدارى الموقع قد تم على المحصول بأكمله بما فى ذلك نصيب الطالب وهو أمر غير جائز قانوناً ويحق معه للطالب أن يطلب عدم الاعتداد بهذا الحجز .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم(١) بعدم الاعتداد بالحجز الادارى الموقع بتاريخ ../../.... مع ما يترتب على ذلك من آثار محتفظاً بسائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

---

(١) من الجائز أن يكون هذا الطلب مستعجلاً (اى فى مادة مستعجلة نظراً لتوافر الخطر والاستعجال) .

صيغة رقم (١٣٩)
دعوى من مؤجر ضد مستأجر أرض زراعية بعرض مبلغ يعادل أربعين مثل الضريبة العقارية للفدان ولمدة خمس سنوات مقابل إخلاء الأرض مادة ٣٣ مكرراً (ز) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالب أرضاً زراعية بناحية .... وبموجب عقد ايجار مؤرخ (تاريخ سابق على ١٩٩٢/٦/٢٩) أجر جزءاً من هذه الأرض للمعلن اليه مساحته .... سهم ....قيراط .... فدان ومحددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الجزء المؤجر من الأرض) . وتحددت الأجرة السنوية بمبلغ .... للفدان .

وحيث أن الفقرة الأخيرة من المادة ٣٣ مكرراً (ز) المستبدلة بموجب القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تنص على أنه : « إذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبيّنة فى الفقرة الأولى – وهى المحددة بانتهاء الدورة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية أو أن

يستمر مستأجراً للأرض الى حين انتهاء المدة المشار اليها فى الفقرة السابقة .

وحيث أن مفاد هذا النص أن التعديل الذى أُدخل على المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ بمقتضى القانون رقم ٩٢/٩٦ سالف الاشارة والذى بدأ سريانه منذ ١٩٩٢/٦/٢٩ قد منح الطالب بصفته مؤجراً رخصة عرض أربعين مثل الضريبة العقارية لكل فدان من الأرض المؤجرة مضروباً فى خمس سنوات التى تنتهى بها دورة زراعة ١٩٩٧/٩٦ وذلك مقابل اخلاء المستأجر (المعلن اليه) للأرض(١) .

وحيث أن الطالب وهو يعرض هذا المبلغ (أربعين مثل للضريبة× عدد الأفدنة × ٥ سنوات)(٢) مبتغياً إنهاء عقد الايجار واسترداد الأرض خصوصاً وأن المعلن اليه رفض شراءها بالمبلغ الذى حدده الطالب كما أن مآل الأرض سيكون للطالب وذلك بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم باخلاء الأرض المؤجرة بموجب العقد المؤرخ ../ ../ .... وتسليمها للطالب وذلك مقابل سداد الطالب مبلغًا يعادل أربعين مثل الضريبة العقارية بالنسبة للفدان الواحد ولمدة خمس سنوات والمصروفات ومقابل الأتعاب (٣).

ولأجل العلم .

---

(١) و(٢) لو افترضنا أن الضريبة العقارية المقررة عن الفدان الواحد مثلاً ٤٠ج وأن المستأجر يستأجر ٣ افدنة فإن المبلغ الواجب على المؤجر عرضه على المستأجر حتى يخلى الأرض هو ٤٠×٣×٥ سنوات = ٦٠٠ج ما لم يقبل المستأجر شراء الأرض بالاتفاق مع المؤجر او يستمرحتى ١٩٩٧ .

(٣) يجوز ايداع هذا المبلغ خزينة المحكمة بدلاً من عرضه فى الجلسة .

صيغة رقم (١٤٠)
دعوى بطلب اثبات علاقة ايجارية زراعية
مادة ١/٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

الى حيث إقامة :

السيد/ .... المقيم .... مخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك المعلن اليه قطعة أرض زراعية مساحتها .... (تذكر المساحة والحدود) وقد أُسند الى الطالب زراعتها ابتداء من .... على أن يقوم المعلن اليه بتوريد التقاوى والأسمدة والكيماويات اللازمة واتفق على أن يوزع صافى ريع المحصول على الطرفين بنسبة الثلث للمعلن اليه والثلثين للطالب وذلك بعد خصم المصروفات والنفقات وأثمان البذور وغير ذلك مما جرى العُرف الزراعى عليه .

---

(١) أُلغيت الفقرة الثانية من هذه المادة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ (مادة سادسة منه) والفقرة الملغاة كانت تقضى بأن يُحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من أطرافه ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فى القرية الكائن فى زمامها الأطيان المؤجرة فإذا لم توجد جمعية فى تلك القرية فيكون الايداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة فى المركز التابعة له القرية ويقع عبء الالتزام بالايداع على المؤجر .

هذا وبإلغاء هذه الفقرة أصبح نص المادة هو الفقرة الأولى فقط المشار اليها فى المتن كما لم يعد من اللازم إخطار الجمعية التعاونية الزراعية أو ايداع نسخة من العقد بها كما أُلغيت المواد ٣٦ مكرراً و ٣٦ مكرراً (أ) و٣٦ مكرراً (ب) وهى التى كانت تقضى بعقوبة الحبس على كل من يمتنع عمداً عن تحرير عقد الايجار أو يمتنع عن ايداعه بالجمعية كما كانت تقضى بعدم قبول أى دعوى ترفع بشأن منازعة ايجار أراضى زراعية ما لم يكن العقد مودعًا بالجمعية الزراعية .

وحيث أنه قد مضى على تنفيذ هذا الاتفاق الشفهى حوالى ستة اشهر وقد قارب المحصول عل الجنى وحتى لا يثور الخلاف عند توزيع الريع بسبب عدم وجود اتفاق مكتوب .

وحيث أن المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، نصت على انه « يجب أن يكون عقد الايجار مزارعة أو نقداً ثابتاً بالكتابة أياً كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضى زراعية ولو كان لزرعة واحدة .

ولما كانت طبيعة الاتفاق الشفهى الذى تم بين الطالب والمعلن اليه هو عقد مزارعة فى حقيقته حيث تحددت فيه حصة كل طرف بجزء من المحصول .

وإذ كان يحق للطالب وفقًا للقواعد العامة أن يطلب اثبات العلاقة الايجارية وقد حاول بالطرق الودية مع المعلن اليه لكى يحرر العقد كتابة إلا أنه يماطل مما يحق للطالب أن يلجأ الى القضاء بطلب الحكم بإثبات العلاقة الايجارية وهى تثبت بكافة طرق الاثبات القانونية بل أن حيازة الطالب للأرض وزراعته لها هى قرينة تصلح فى اثبات هذه العلاقة وعلى ما جرت به أحكام محكمتنا العليا .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى يستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار بالمزارعة عن الأرض المحددة مساحتها وحدودها بصدر هذه الصحيفة وبنسبة توزيع المحصول المتفق عليها بينه وبين الطالب مع الزامه المصروفات وأتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤١)
دعوى مطالبة من مؤجر ضد جمعية تعاونية زراعية عهد اليها بإدارة أرض زراعية
مادة ٣٦ مكررًا(ج) [١] من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية بناحية .... بصفته ويعلن بمقر الجمعية بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالب قطعة أرض زراعية بناحية .... مساحتها .... وقد حدثت ظروف للطالب تمنعه من إدارة الأرض فتقدم الى المعلن اليه إقراراً مكتوبياً برغبته فى أن تقوم الجمعية بإدارة الأرض مع خصم المصروفات والنفقات من الأجرة المحصلة وأن يكون للجمعية فى هذا الشأن جميع الحقوق القانونية المقررة للطالب بمقتضى أحكام القانون .

وبتاريخ ../ ../ .... بعد أن انتهت الدورة الزراعية لعام .... طلب الطالب من المعلن اليه تسليمه صافى الريع والأجرة فى حدود سبعة أمثال الضريبة الأصلية كما تقضى بذلك المادة ٣٦ مكرراً (ج)

---

(١) بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٩٦لسنة ١٩٩٢ فقد أُلغيت الفقرة الثانية من المادة ٣٦ والمواد ٣٦ مكرراً ، و٣٦ مكرراً (أ) ، و٣٦ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، (الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرراً الصادر فى ٢٨ يونية ١٩٩٢).

من المرسوم بقانون ١٩٥٢/٧٨ إلا أن المعلن اليه رفض تسوية الحساب رغم استعداد الطالب لسداد مقابل الإدارة المستحقة للجمعية وفقاً للنسبة التى حددتها الفقرة الأخيرة من المادة ٣٦ مكرراً (ج) المشار اليها، وبناء على هذا الامتناع فقد أرسل الطالب للمعلن اليه انذاراً على يد محضر مؤرخاً ../../... يخطره فيه بسداد الأجرة المحصلة لحسابه إلا انه ظل على امتناعه مما يحق معه للطالب أن يقيم دعوى بطلب الزامه بأن يؤدى مبلغ .... والمصروفات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ... الخ . وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها .... إلخ، وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) غالبًا ما يُنتدب خبير فى مثل هذه الدعوى لاجراء التسوية والمفروض طبعاً أن المؤجر استرد أرضه بعد أن فرغت الجمعية من إدارتها فى الفترة التى أوكل اليها فيها هذه الإدارة .

صيغة رقم (١٤٢)
دعوى براءة ذمة مستأجر أرض زراعية
مادة ٣٦ مكرراً(و) من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية

انتقلت الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ ... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) مقابل أجرة قدرها ٢٢ مثل الضريبة العقارية ومن تاريخ التعاقد وحتى تاريخ ../ ../ ... قام الطالب بسداد الأجرة على فترات كذا وكذا وكذا (تذكر المدة والمبالغ) الى أن انتهى تماماً من سداد كامل الأجرة ثم طلب من المعلن اليه بتسليمه ايصالاً نهائياً بهذا السداد وببراءة ذمته من دين الأجرة إلا أنه رفض بدون مسوغ قانوني .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بالمادة ٣٦ مكرراً (و) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن يقيم هذه الدعوى بطلب الحكم ببراءة ذمته من الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر إلخ [يُنقل التكليف من صيغة رقم (٢٤)] وذلك لكى يسمع الحكم ببراءة ذمة الطالب من دين أجرة الأرض الزراعية الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ ../ ../ ... مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٣)
دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب تفسير حكم فسخ وإخلاء
مادة ١٩٢ مرافعات

إنه في يوم .... (تنقل الديباجة)

وأعلنته بالآتي

بتاريخ .... صدر حكم رقم .... من محكمة ....
قضى منطوقه بما يلي :

« حكمت المحكمة ..

بفسخ عقد الايجار المؤرخ .... وإخلاء المدعى عليه من الأرض الموضحة بالعقد بعد حصادها والزامه بسداد فرق الضريبة العقارية المقررة ومبلغ عشرة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة ورفضت طلب النفاذ المعجل » .

وكان المعلن اليه قد أقام ضد الطالب الدعوى الصادر فيها الحكم المشار اليه حيث طلب في ختامها الحكم له بسداد فرق الضريبة وقد مضى ميعاد استئناف هذا الحكم دون أن يستأنف الطالب (١) .

وحيث أن الحكم المراد تفسيره قد صار نهائياً واستغلقت عليه كافة سبل الطعن كما لا يجدى رفع إشكال في تنفيذه لأن الإشكال ليس طريقاً من طرق الطعن في الأحكام أو تفسيرها ومن ثم فلم يعد أمام الطالب ثمة سبيل سوى الالتجاء الى ذات المحكمة التي أصدرته توصلاً لكشف ما شاب منطوقه من إبهام وغموض .

---

(١) لا يجوز طلب تفسير حكم يكون قابلاً للطعن فيه بأوجه الطعن العادية لأن محكمة الطعن تتولى التفسير .

بنـــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... إلخ (ينُقل التكليف) ..

وذلك لكى يسمع الحكم بتفسير منطوق الحكم رقم .... لسنة .... الصادر بجلسة .... والمشار الى منطوقه بصدر هذه الصحيفة وازالة ما شابه من غموض وإبهام وتناقض بين المنطوق والأسباب مع الزام المعلِن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٤)
دعوى عدم تعرض من مستأجر أرض زراعية
مادة ٢/٥٧١ ومادة ١/٥٧٢ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/........................ المقيم ....
تنقل الديباجة ... الخ

انتقلت الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم ..... مخاطباً مع ..... (المؤجر)

٢) السيد/ .... المقيم ..... مخاطباً مع..... (المتعرض)

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../../... أجر المعلن اليه الأول للطالب مساحة قدرها .... (تذكر المساحة والحدود) بالأجرة الموضحة بالعقد والمدة المحددة فيه .

وبتاريخ ../../.... وقبل أن يتسلم الطالب الأرض فوجىء بتعرض المعلن اليه الثانى له بحجة أنه الحائز لهذه الأرض بموجب عقد عرفى كما هدد بالتعرض المادى للطالب الى جانب هذا التعرض القانونى .

وحيث أن المادة ٢/٥٧١ من القانون المدنى تنص على انه « لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر » . كما تنص المادة ١/٥٧٢ من ذات القانون على أنه إذا ادعى أجنبى حقًا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى وفى هذه الحالة لا توجه الاجراءات إلا الى المؤجر .

وحيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل

بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى تنص على أن تسرى على عقود ايجار الأرض الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وذلك لكى يسمعا الحكم بضمان عدم التعرض للطالب فى أرض التداعى الموضحة بالعقد المؤرخ ../../... والزامهما المصروفات ومقابل الأتعاب .

مع حفظ حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٥)
دعوى من حائز أرض زراعية باسترداد أشياء وأدوات محجوزة

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم ....
(تنقل الديباجة .... الخ).

انتقلت الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/محضر أول محكمة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى المحكمة بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ ../../... أوقع المعلن اليه الأول حجزاً تنفيذيًا بالأمر رقم .... لسنة .... على المنقولات الموضحة تفصيلاً بمحضر الحجز على اعتبار أنها مملوكة للمعلن اليه الثانى وتحدد موعد للبيع بتاريخ ....

وحيث أن هذا الحجز لم يصادف محلاً ذلك أن الأدوات والآلات ، والأشياء المحجوز عليها جميعها مملوكة للطالب وبعضها بموجب مستندات تحت يده والبعض الآخر من الحائز قانوناً اثباتها بكافة طرق الاثبات بما فى ذلك البيّنة .

وحيث أن الغرض من اختصام المعلن اليه الثالث هو ايقاف اجراءات البيع المحدد له يوم .... عملاً بحكم المادة ٣٩٣ مرافعات التى جرى نصها على أنه إذا رفعت دعوى استرداد الأشياء المحجوزة وجب وقف البيع إلا إذا حكم قاضى التنفيذ باستمرار التنفيذ

بشرط ايداع الثمن أو بدونه [1] .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ

أمام محكمة .... بصفتها قاضياً للتنفيذ .... الخ .

وذلك لسماعهم الحكم بأحقية الطالب للمنقولات المثبتة بمحضر الحجز المؤرخ .... والغائه واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار أهمها وقف اجراءات البيع المحدد له يوم .... مع الزام المعلن اليهما الأول والثانى المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) نصت المادة ٤٩٤ مرافعات على أنه يجب رفع دعوى الاسترداد على الدائن الحاجز والمحجوز عليه والحاجزين المتدخلين وأن تشتمل صحيفتها على بيان واف لأدلة الملكية .

صيغة رقم (١٤٦)
إشكال فى حجز إدارى موقع من جمعية تعاونية زراعية وفاء لدى أجرة على المستأجر
مادة ٣٦ مكررًا(هـ) من المرسوم بقانون ١٧٨/ ١٩٥٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ رئيس الجمعية التعاونية بجهة .... بصفته ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب تعهد كتابى مؤرخ ../../.... أوكل السيد/ .... مالك الأرض الزراعية بجهة .... والبالغ مساحتها وحدودها .... الى الطالب إدارة وتأجير أرضه ووكله فى تحصيل الأجرة وبناء على هذه الوكالة أجر المعلن اليه للطالب جزءاً من هذه الأرض ابتداء من تاريخ .... بأجرة مقدارها .... اتفق على سدادها بعد جنى محصول الزرعة الأولى فى موعد غايته .... وقد فوجىء الطالب بقيام المعلن اليه بتوقيع الحجز الإدارى طبقاً للقانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ على المحصول فغل بذلك يد الطالب عن سداد الأجرة ولم يكن هذا الحجز له ما يبرره حيث لم يمتنع الطالب عن السداد وإنما تصرف المعلن اليه على هذا النحو بدافع سوء النية وحتى يحرم الطالب من ثمرة كده .

وحيث انه يحق للطالب أن يستشكل فى هذا الحجز لقيامه على غير أساس من الواقع أو القانون ولا تسرى بشأن هذا النزاع قاعدة عدم

جواز قبول الإشكال المقدم من الملتزم إلا إذا كان مبناه وقائع لاحقة على الحكم ذلك أن القرار الإدارى لا يعتبر حكمًا كما أنه وقع من طرف واحد وبإرادة المعلن اليه المنفردة ودون علم الطالب وهذا كله مؤداه أنه لم تكن هناك منازعة مطروحة حتى يمكن للطالب أن يقول كلمته أو يسوق دفاعه فى شأنها ومن ثم فإن أى اشكال يقدم فى شأن الحجز الإدارى يكون مقبولاً ويحق للطالب أن يسوق ابتداءً ما يعنّ له من دفوع ودفاع ابتغاء الحكم بعدم الاعتداد بهذا الحجز الذى وقع باطلاً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بهيئة قاضى تنفيذ بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بقبول هذا الإشكال شكلاً وفى الموضوع بعدم الاعتداد بالحجز الإدارى الموقع بتاريخ ../ ../ ... على المحصول المملوك للطالب والموضح بيانه بمحضر الحجز المذكور والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٧)
تظلم من قرار صادرمن الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بالإستيلاء على أرض زراعية
مادة ٣٧ مكررًا(أ) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

السيد/ رئيس اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى (١)

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادتكم .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

ضـــد

الهيئة العامة للإصلاح الزراعى ويمثلها .... بصفته

الموضـــوع

بتاريخ .... أخطرت المتظلم ضدها الطالب بالاستيلاء على مساحة من الأرض الزراعية قدرها .... والواقعة بجهة.......... والمحددة بالحدود كما يلى : (تذكر حدود الأرض) وهذه القطعة آلت الى الطالب بطريق الميراث وقد كان قرار الاستيلاء مستنداً الى أن من شأن تملك الطالب لهذه القطعة من الأرض أن تكون جملة مساحة الأرض الزراعية الموجودة فى حيازته.......... فدان وهو ما يزيد على القدر الجائز حيازته قانوناً . وهذا السبب الذى استندت اليه المتظلم ضدها لا يقوم على أساس من الواقع بل انها أخطأت فى حساب المساحة حين استندت الى .... (تذكر الواقعة) كما أنها أخطأت فى تطبيق

---

(١) هذه اللجنة مشكلة طبقًا لأحكام المادة ١٣ مكرراً من المرسوم بقانون المشار اليه ويكون التظلم اليها خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار بقرار الاستيلاء وتفصل اللجنة فى التظلم خلال أسبوعين ورغم أن المادة نصت على أن يكون قرارها نهائياً غير قابل لأى طعن إلا أننا نرى إمكان الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى على النحو الموضح بالصيغة التالية .

القانون حين اعتبرت السيد/ .... من بين أفراد أسرة الطالب مع أنه عديل الطالب ولا يعد شرعاً وقانونًا من أفراد أسرته .... (تذكر أى أسباب أخرى للتظلم طبقاً للوقائع المطروحة) .

وحيث أنه يحق للطالب أن يتظلم من قرار الاستيلاء أمام سيادتكم.

لـــذا

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة به إصدار القرار بقبول هذا التظلم شكلاً وفى الموضوع بالغاء قرار الاستيلاء المتظلم منه فيما ذهب اليه واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

مقدمـــه

تحريراً فى ../../...

صيغة رقم (١٤٨)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة

مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ /٩٢ والمادة ١/٥٦٥ مدنى والمادة الثالثة من القانون ٩٢/٩٦

إنه فى يوم ....

كطلب السيد/............................ المقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة............

انـا .... المحضر بمحكمة............
الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/.................. المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ ../../... أجر المعلن اليه للطالب مساحة قدرها .... بزمام .... محددة بالحدود الآتية : (تذكر الحدود) بقصد زراعتها زرعتين فى السنة وبأجرة قدرها .... تدفع كل ستة أشهر وقد دفع الطالب عند التوقيع على العقد الأجرة عن الستة أشهر الأولى ثم تسلم الأرض إلا أنه فوجىء بأن المعلن اليه اقتطع جزأ من الأرض من الناحية البحرية مساحته .... وهو جزء متاخم لأرضه وقد وضع به بعض الأشياء والأدوات ورفض تسليم هذا الجزء المقتطع للطالب أو إزالة الاشغالات الموجودة فيه .

وحيث أن المقرر – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا أخل بالتزامه بتسليم العين المؤجرة الى المستأجر ترتب على ذلك حق المستأجر فى طلب فسخ العقد

أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى (١) .

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ١/٥٦٥ مدنى والمادة ٣٣ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ٦٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٩٦ يحق للطالب بدلاً من طلب الفسخ طلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الجزئية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... وذلك لكى يسمع الحكم بإنقاص أجرة الأرض موضوع الدعوى (٢) الموضحة المعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار وتخفيضها الى مبلغ .... كل ستة اشهر بدلاً من .... مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل .

ولأجل العلم .

---

(١) الطعن المدنى رقم ٢٨٣ سنة ٢٨ق جلسة ٦٣/٦/١٣ – مجموعة المكتب الفنى السنة ١٣ .

(٢) يمكن أيضاً تضمين الصحيفة طلب تعويض الأضرار التى أصابت المستأجر إذا كان لذلك مقتضى .

صيغة رقم (١٤٩)
إشكال من الغير فى تنفيذ حكم إخلاء أرض زراعية
مادتان ٣١٢ مرافعات [١]

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....
(المستشكل ضده الذى بيده السند التنفيذى)

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....
(الملتزم فى السند التنفيذى)

٣) السيد/ محضر أول محكمة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطباً مع ....

٤) السيد/ رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية الزراعية بجهة .... ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى [٢]

بتاريخ ../ ../ .... حصل المعلن اليه الأول على حكم فى القضية رقم .... لسنة .... جزئى .... قضى بإخلاء المعلن اليه الثانى من الأرض الزراعية المؤجرة والكائنة بجهة ....

---

(١) الاشكال من الملتزم أو من الغير ليس له ميعاد .

(٢) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الغير الذى لم يكن طرفاً فى الحكم فعليه ان يبيّن أوجه الضرر التى تصيبه من جراء التنفيذ وذلك بمقتضى مستندات جدية لا يحوطها أدنى شك ، كما يجب اختصام الملتزم فى السند التنفيذى كما فى هذه الصيغة فإذا اغفل الغير الذى يستشكل أن يختصم الملتزم تعيّن على المحكمة التأجيل لإدخاله وقد جرى العمل على أن يتولى قلم الكتاب مهمة الاعلان (مادة ٣١٢ /٣ مرافعات) .

ولما كان هـذا الحكم يمس حقـوق الطالب ومن شـأن تنفيـذه الإضرار بمصـالحه ذلك أن الأرض مـؤجرة للـطالب بموجب .... وهـو تاريخ سابق على العقد سند حكم الإخـلاء المستشكل فيه .... الخ (لا بد من ذكر أسباب الاعتراض على تنفيـذ الحكم وأوجه الضـرر ن تنفيـذه بالنسبة لـلغير المستشـكل كأن تكون له حقـوق على الأرض أو غيـر ذلك من الأسباب) .

وحيث أن الطالب من الـغير ولم يكن طرفًا فى الحكم المراد تنفيذه ولا يلزمه هذا الحكم لأن الأحكام كالعقود لا تُلزم سوى أطرافها .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضـر سالـف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصـورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الجـزئية بصفته قاضى تنفيذ المحكمة الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... لكى يسمعوا الحكم فى مادة تنفيذ وقتية بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه الموضح بصدر الصحيفة والزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجـل العلـم .

صيغة رقم (١٥٠)
إشكال من مستأجر أرض زراعية فى تنفيذ حكم اخلاء أرض زراعية
مادتان ٣١٢ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كلٍ من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع .... (الصادر لصالحه الحكم)

٢) السيد/ محضر أول محكمة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطبًا مع .... (المحكمة الواقع بدائرتها الأرض الزراعية)

٣) السيد/رئيس مجلس إدارة الجمعية الزراعية بجهة .... بصفته ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ ../ ../ ... صدر لصالح المعلن اليه الأول الحكم رقم .... لسنة .... مدنى جزئى .... قضى بفسخ عقد الايجار المبرم بينه وبين الطالب والزام الطالب بإخلاء الأرض المؤجرة .

وحيث أنه يحق للطالب أن يستشكل فى التنفيذ لوجود أسباب لاحقة على صدور الحكم (١).

---

(١) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الملتزم فى السند التنفيذى أى الصادر ضده الحكم فإنه لا يجوز له الاستشكال فيه إلا لأسباب لاحقة لصدوره فإذا كانت أسباب الاشكال سابقة على صدور الحكم المستشكل فيه فإنه يفترض أنها قد اندرجت ضمن الدفوع والدفاع فى الدعوى سواء دفع بها أو لم يدفع – ويلزم الا يكون التنفيذ قد تم حتى يمكن قبول الاشكال كاجراء وقتى يراد به وقف التنفيذ .

أسباب الاستشكال

أولا : إنه بعد صدور الحكم تصالح الطالب من المعلن اليه الأول بموجب محضر رسمى محرر لدى المعلن اليه الثالث وتنازل عن تنفيذ الحكم بعد أن تسلم الأجرة المتأخرة وملحقاتها وفوائدها .

ثانيًا : .... تذكر أى أسباب لاحقة كأن يظهر مستند جديد يكون من شأن تقديمه الى محكمة الاشكال أن يثبت دفاعًا أو دفعاً لاحقاً للحكم .

وحيث أن الغرض من اختصام المعلن اليه الثانى هو ايقاف التنفيذ ريثما يفصل فى هذا الاشكال وكان سبب اختصام الثالث انه صاحب صفة فى اثبات عقود الايجار وفسخها وتعديلها كما وأنه سوف يبرز محضر الصلح اللاحق المشار اليه بصلب الصحيفة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الجزئية كقاضى أمور مستعجلة وتنفيذ بجلستها العلنية المنعقدة بسراى المحكمة بجهة .... ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم بقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه والزام الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥١)

إشكال فى بيع أدوات زراعية محجوز عليها إداريا

مادة ٣٣ مكررا من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ /٥٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... والمتخذ له محلاً مختارا مكتب الأستاذ / .... المحامى بـجهة.........

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية قد انتقلت فى تاريخه أعلاه الى :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطبا مع ....

٢) السيد/محافظ .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطبا مع ....

٣) السيد/ مدير مصلحة الضرائب العقارية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطبا مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ ../ ../ .... أوقع المعلن اليه الثالث حجزا إداريا تنفيذيا على بعض الأدوات الزراعية المملوكة للطالب والموجودة بأرض الزراعة الكائن مقرها بجهة .... وفاء لمبلغ .... قيمة فرق ضريبة عقارية إضافية مقداها .... جنيه وهذه الأشياء التى توقع عليها الحجز الإدارى هى (تذكر الأشياء المحجوز عليها حسبما جاء بمحضر الحجز) .

وحيث أن الحجز الإدارى المشار اليه قد وقع باطلاً لانعدام سنده ومن ثم فإن ميعاد البيع المحدد يكون بدوره باطلاً ومن حق الطالب أن يستشكل فيه على التفصيل التالى :

أسباب الإشكال

أولاً : إنه عملاً بنص المادة الأولى من قانون الحجز الادارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ لا يجوز الحجز الادارى إلا استيفاء لحق محقق الوجود ومعيّن المقدار وحال الأداء كما استقر على ذلك قضاء محكمة النقض فإذا لم تتوافر هذه الشروط وقع الحجز باطلاً وبطلت الاجراءات التالية له ، والثابت من المستندات الموجودة تحت يد الطالب أن الجهة الادارية الحاجزة الممثلة فى المعلن اليه الثالث لا تداين الطالب بأى دين حيث زعمت هذه الجهة انها تستحق ضريبة عقارية إضافية بأربعين فى المائة من قيمة الزيادة فى الأجرة القانونية للأرض بزعم أنها مزروعة حدائق (أو مرز) او (نباتات مستديمة) طبقًا للمادة ٣٣ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وحقيقة الحال أن أرض الطالب ليست مزروعة حدائق وهو واقع يسهل التحقق منه بالمعاينة على الطبيعة وبالتالى فلا يوجد أى أساس قانونى يساند الجهة الحاجزة .

ثانياً : إن الأصل فى التشريعات الضريبية أنها تسرى بأثر فورى حيث يحظر الدستور سريانها بأثر رجعى وقد خالفت الجهة الحاجزة هذا المبدأ الدستورى المستقر فزعمت أن أرض الطالب تسرى عليها الضريبة العقارية الاضافية بالنسبة المشار اليها بالمادة ٣٣ مكرراً سالفة الذكر حتى ولو لم تكن الأرض مزروعة حدائق أو موز أو نباتات مستديمة وقت ربط الضريبة على اعتبار أنها كانت كذلك فى دورات زراعية سابقة وهو منطق من شأنه إهدار الحقوق لأنه يطبق الضريبة بأثر رجعى الأمر الغير جائز لا دستورياً ولا قانونا .

ثالثاً : إنه حتى لو سلمنا جدلاً – والجدل لا يقوم به حكم – بأن الجهة الادارية الحاجزة لها حق فى تحصيل هذه الضريبة فإن هذا الحق يكون قد سقط بالتقادم الخمسى .

رابعًا : أن الحجز تم بناء على أمر صادر بتاريخ ../../.... من رئيس مأمورية الضرائب العقارية بجهة .... وذلك بالمخالفة لنص

المادة الثانية من قانون الحجز الادارى التى توجب بأن يكون أمر الحجز مكتوباً وصادراً من الممثل القانونى للشخص الاعتبارى .

خامساً : أن بعض الأشياء المحجوز عليها من الأموال التى لا يجوز التنفيذ عليها طبقاً لأحكام قانون المرافعات وقوانين الايجارات ومن هذا القبيل الأشياء والأدوات اللازمة لمباشرة النشاط الزراعى .

سادساً : إن الدين المحجوز عليه دين متنازع فيه وليس حقيقياً ولا ثابتًا أو معلوماً ولم تتح للطالب فرصة مناقشته أو الاعتراض عليه أو تقديم دفاعه ومستنداته نظراً لفجائية توقيع الحجز .

سابعاً : أنه لما كان من المقرر وعملاً بنص المادة ٢٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الادارى والمستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٢ التى تنص على أنه يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة اجراءات الحجز أو باسترداد الأشياء المحجوزة وقف اجراءات الحجز والبيع الاداريين وذلك الى أن يفصل نهائياً فى النزاع .

بناء عليه

فلهذه الأسباب وللأسباب الأخرى التى قد يرى الطالب ابداءها بجلسات المرافعة .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الجزئية بهيئة قاضى تنفيذ (الدائرة) .... الكائن مقرها .... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم فى مادة تنفيذ وبصفة مستعجلة بقبول هذا الاشكال شكلاً لرفعه قبل تمام اجراءات البيع وفى الموضوع بوقف البيع المحدد له تاريخ ../ ../ ... الى أن يفصل نهائياً فى الدعوى الموضوعية رقم .... لسنة .... المرفوعة بشأن المنازعة فى أصل الدين مع الزامهم المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

الفصل الرابع
صيغ الاعلانات
والانذارات والطلبات العارضة

صيغة رقم (١٥٢)

إعلان بتصحيح شكل دعوى اثبات علاقة ايجارية
مادة ٨٣ مرافعات ومادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

اقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... بطلب اثبات العلاقة الايجارية والزامه بأن يحرر عقد الايجار باسم الطالب تأسيساً على انه يستفيد من حق الامتداد القانونى المقرر بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على نحو ما جاء تفصيلاً بأصل الصحيفة .

وحيث أنه بجلسة .... حضر المعلن اليه وقرر أنه ليس وحده المالك للعقار وإنما يشاركه فيه أخوته وأخواته ثم دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة تأسيساً على أن الطالب لم يختصم كافة الملاك .

وحيث أن الطالب طلب أجلاً لتصحيح شكل الدعوى بإدخال من يلزم اختصامهم قانونًا وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب وأجلت القضية لجلسة .... مع التصريح للطالب بادخال خصوم جدد وتعديل طلباته عملاً بالمادة ٨٣ مرافعات .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يُقال ..

وذلك لسماعه (لسماعهم – إذا كانوا أكثر من واحد) [1] الحكم مع المدعى عليه فى الدعوى بالطلبات المشار اليها فيها وهى الزامهم بتحرير عقد ايجار للطالب بذات الشروط الواردة بعقد الايجار المحرر بين مورث الطالب ومورث المدعى عليهم والزامهم المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

---

(١) المفروض ان هذا الاعلان سيوجه الى الملاك الذين يشاركون المدعى عليه الأصلى والذين لم يختصموا فى أصل الصحيفة .

صيغة رقم (١٥٣)
إعلان بتعجيل دعوى ايجارية حكم بشطبها
مادة ٨٢ مرافعات ومادة ٨/١ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... بطلب الحكم باخلائه من العين الموضحة المعالم بأصل الصحيفة تأسيساً على حكم المادة ٨/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى لا تجيز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضٍ .

وقد تداولت القضية بالجلسات وبجلسة .... تخلف الطالب عن الحضور لسبب خارج عن إرادته فقضت المحكمة بشطب الدعوى .

وإذ كان من حق الطالب ومن مصلحته أن يطلب تعجيل الدعوى من الشطب (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لسماعه الحكم بالطلبات الواردة بأصل الصحيفة .

ولأجل العلم .

---

(١) تقضى المادة ٨٢ مرافعات بأن يجرى التجديد فى خلال ستين يوماً من شطب الدعوى فإذا مضت هذه المدة دون تجديد تعتبر الدعوى كأن لم تكن ويستطيع المدعى عليه فيها أن يدفع بهذا الدفع إذا جددت بعد الستين يوماً .

صيغة رقم (١٥٤)
إعلان بتوجيه يمين حاسمة فى دعوى ايجارية
مادة ١٢٢ اثبات ومادة ٦ من القانن ١٣٦ / ١٩٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن اليه الوحدة رقم .... الكائنة بالدور .... من العقار المملوك للمعلن اليه بجهة .... بأجرة شهرية قدرها .... وعند التوقيع على العقد دفع الطالب للمعلن اليه مبلغ .... أجرة سنتين مقدماً طبقًا للمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ورفض المعلن اليه اثبات هذا المبلغ على هامش العقد كما رفض إعطاء الطالب ايصالاً بهذا المبلغ .

وكان قد اتفق شفاهة بين الطالب والمعلن اليه على أن يسدد الطالب شهريًا نصف القيمة الايجارية مع استنزال النصف الآخر من مبلغ مقدم الايجار المدفوع حتى ينتهى سداده وظل تنفيذ هذا الاتفاق لمدة .... الى أن فوجىء الطالب بالمعلن اليه يطالبه بسداد الأجرة كاملة منكراً المبلغ المتبقى فى ذمته من مقدم الايجار المدفوع عند تحرير العقد والبالغ مقداره .... وإزاء هذا الانكار فقد أقام الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... مدنى كلى .... بطلب اثبات دين مقدم الايجار بكافة الطرق .

وحيث أن توجيه اليمين الحاسمة هو طريق مشروع من طرق الاثبات عملاً بالمادة ١٢٢ من قانون الاثبات حيث لم يعد أمام الطالب ثمة محيص من الاحتكام الى ضمير المعلن اليه وقد أمرت المحكمة بجلسة .... بتوجيه هذه اليمين وأقرتها بالصيغة الآتية :

« أحلف بالله العظيم أننى سددت مبلغ مقدم الايجار المدفوع من

المدعى عند تحرير العقد وقدره .... والله على ما أقول شهيد » .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يحلف اليمين الحاسمة بالصيغة الموضحة بصلب هذه الصحيفة وفى حالة تخلفه عن الحضور أو حضوره وامتناعه عن أداء هذه اليمين يعتبر ناكلاً ويحكم للطالبُ بالطلبات الواردة بأصل صحيفة الدعوى وهى مبلغ ....

ولأجل العلم .

---

(١) يجوز للمدعى عليه (المطلوب تحليفه اليمين) أن يردها على خصمه (المدعى) وذلك باعلان يوجه اليه بنفس الصيغة السابقة مع تحديد صيغة اليمين كأن يطلب منه الحلف على أنه لم يتقاض المبلغ .

صيغة رقم (١٥٥)
إعلان بعقد صلح فى دعوى صحة ونفاذ بيـع شـقة سكنيـة

مواد ٤٣١ و ٥٤٩ و ٥٥٢ و ٥٥٣ مدنى ومادة ٨٣ مرافعات

إنه فى يوم .... تُنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... مدنى كلى......... بطلب صحة ونفاذ عقد بيع الشقة السكنية المؤرخ .... (١)

وحيث أن كلاً من الطالب والمعلن اليه كانا قد أبرما اتفاق صلح مؤرخ .... واتفقا فيه على انهاء الخصومة والتنازل عن الدعوى وأن يتقدم الطرفان الى المحكمة بالجلسة المحددة لطلب إقرار مضمون هذا الصلح واثبات فحواه وإلحاقه بمحضرها وجعله فى قوة السند التنفيذى .

ولما كان المعلن اليه قد تخلف فى الجلسة المحددة فاستأجل الطالب لاعلان المعلن اليه باتفاق الصلح وتكليفه بالمثول بالجلسة وقد استجابت المحكمة وأمرت بتأجيل القضية لجلسة .... مع التصريح للطالب بإعلان المعلن اليه بالصلح (٢) .

---

(١) المفروض أن المعلن اليه فى هذا الاعلان هو نفسه المدعى عليه فى دعوى صحة ونفاذ البيع .

(٢) يتعيّن اثبات هذا الصلح بالشهر العقارى عملاً بنص المادة ٢٤ مكرراً المضافة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر التى جرى نصها على أن « تحصل مؤقتاً عند شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية أو عند شهر طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب اثبات اتفاق يتضمن صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق أمانة قضائية تورد لخزينة المحكمة المختصة على ذمة شهر الحكم الذى صدر فى الدعوى أو الطلب مقدارها ٢٥٪ من قيمة الرسم النسبى-

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال .

وذلك لسماعه الحكم بالتصديق على عقد الصلح المؤرخ ....
والموضح بصلب هذه الصحيفة والحاقه بمحضر الجلسة واثبات محتواه فيها وجعله فى قوة السند التنفيذى مع تمسك الطالب بسائر طلباته الأخرى الواردة بأصل صحيفة افتتاح الدعوى .

ولأجـل العلـم .

- الذى يستحق على شهر الحكم طبقًا للقواعد الواردة بالمادة ٢١ من هذا القانون وتخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبى المستحق عن ذلك الشهر . هذا وقد أضاف القانون ٩١/٦ المشار اليه فقرة جديدة لنص المادة ٦٥ من قانون المرافعات مؤداها انه لا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شهرت صحيفتها وأضيفت للمادة ١٠٣ مرافعات فقرة جديدة نصها : ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن اثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية فلا يُحكم بالحاق ما اتفقوا عليه كتابة أو شفاهة بمحضر الجلسة إلا إذا شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذى أثبت فيه الاتفاق (الجريدة الرسمية العدد ١٠ مكرر فى ١٣ مارس ١٩٩١) .

صيغة رقم (١٥٦)
تقرير فى قلم كتاب المحكمة بالادعاء بالتزوير فى دعوى ايجارية
مادة ١/٤٩ اثبات

بتاريخ .... الساعة .... بقلم كتاب محكمة .... أمامى أنا .... أمين سر الدائرة .... (أو رئيس قلم الكتاب) .

حضر .... المدعى عليه فى الدعوى رقم .... لسنة .... المتداولة أمام الدائرة .... بالمحكمة .

أو .. حضر الأستاذ / .... المحامى بصفته وكيلاً عن المدعي عليه فى الدعوى رقم .... لسنة .... المتداولة أمام الدائرة .... بالمحكمة وذلك بتوكيل رسمى خاص مودع أو بتوكيل عام رقم .... صادر من مأمورية الشهر العقارى بجهة .... ويجيز للوكيل حق الطعن بالتزوير والادعاء به – وقرر أنه يطعن بالتزوير صلباً وتوقيعاً على عقد الايجار المفروش المودع بحافظة المدعى تحت رقم مسلسل مستند (١) والمقدم للدائرة .... فى الدعوى .... لسنة .... (نفس الدعوى طبعًا) والمؤجلة لجلسة .... حيث أن هذا العقد مصطنع وبه اضافات وتحريف فى عباراته كما أن المنقولات المرفقة به عبارة عن كشف صورى مصطنع لم يوقع من المدعى عليه وبالتالى فهو ينكر صدور هذا العقد المفروش المزعوم ويطلب تحقيق التزوير وفقاً لاعلان الشواهد طبقاً للقانون .

وبما سبق تحرر هذا المحضر وتوقع عليه من الحاضر ومنا .

توقيع المقر (المدعى أو وكيله)   توقيع أمين السر أو رئيس القلم

ملحوظة : يجب أن يعلن مدعى التزوير خصمه فى الثمانية أيام التالية للتقرير بمذكرة يبيّن فيها شواهد التزوير واجراءات التحقيق التى يطلب اثباته بها وإلا جاز الحكم بسقوط ادعائه (مادة ٤٩ اثبات) .

صيغة رقم (١٥٧)
إعلان شواهد التزوير فى دعوى ايجارية
مادة ٢/٤٩ اثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب .... تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... الابتدائية طالباً فيها اخلاءه بزعم أن عقد الايجار المحرر بينهما هو عقد ايجار لعين مفروشة وبجلسة .... قدم المدعى عليه حافظة مستندات بالاطلاع عليها تبيّن أن المستند رقم (١) فيها عبارة عن عقد ايجار مفروش زعم أنه موقع من الطالب كما ذيّله بقائمة منقولات وهمية زعم أن الطالب وقع عليها .

ولما كان الطالب قد استأجر العين خالية فقد طعن بالتزوير على العقد ومنحته المحكمة أجلاً لاتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير حيث أقر الطالب بذلك فى قلم كتاب المحكمة بتاريخ ....

ولما كان من مصلحة الطالب وعملاً بنص المادة ٢/٤٩ من قانون الاثبات أن يعلن المعلن اليه بشواهد التزوير خلال الأيام الثمانية التالية للتقرير بالطعن فى قلم الكتاب .

وإذ كانت شواهد التزوير تتمثل فى أن عقد الايجار المفروش سند الدعوى عقد مصطنع ولم يوقع عليه الطالب كما أنه لا يعلم شيئًا عن كشف المنقولات المرفق بالعقد والذى يحمل توقيعاً منسوباً صدوره للطالب على خلاف الواقع كما أن هناك عبث وكشط وتحشير فى البند الخاص بالقيمة الايجارية وهو ما يهدر حجيته كدليل ويطلب الطالب تحقيق هذا التزوير بالمضاهاة وندب أهل الخبرة والاستكتاب وأى طريق أخر تراه المحكمة .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينقل التكليف ......

وذلك لسماعه الحكم بقبول شواهد التزوير شكلاً وفى الموضوع برد وبطلان العقد المشار اليه بصدر هذه الصحيفة والمؤرخ .... وإهداره كدليل والحكم برفض الدعوى والزام رافعها المصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٨)
إعلان بإعادة الدعوى للمرافعة فى قضية ايجارية
مادة ١٧٣ مرافعات (١)

إنه فى يوم .... إلخ

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة .... ضد المعلن اليه بطلب .... وبجلسة .... قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم وبالجلسة المحددة للنطق بالحكم قررت المحكمة إعادة الدعوى للمرافقعة لجلسة .... ولم يقم قلم الكتاب بإعلان المعلن اليه بالجلسة ....

أو .. وحيث أنه بالجلسة الأخيرة تخلف المعلن اليه عن الحضور فأمرت المحكمة بالتأجيل لجلسة .... وتنفيذ القرار السابق وصرحت للطالب بالاعلان وحيث أنه امتثالاً لما أمرت به المحكمة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر .... الخ .

وأعلنته بصورة من هذه الصحيفة مكلفاً إياه الحضور أمام محكمة .... الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بالطلبات السابق اعلانه بها بأصل الصحيفة (٢) .

ولأجل العلم .

---

(١) مادة ١٧٣ – لا يجوز فتح باب المرافعة بعد تحديد جلسة النطق بالحكم إلا بقرار تصرح به فى الجلسة ولا يكون ذلك إلا بأسباب جدية تبيّن فى ورقة الجلسة وفى المحضر .

(٢) إذا كان الاعلان صادراً من المدعى عليه فيلزم ان يذكر طلباته الأخيرة التى سبق أن أبداها فى دفاعه قبل حجز الدعوى للحكم .

صيغة رقم (١٥٩)
إعلان بإيداع الخبير تقريره فى دعوى ايجارية
مادة ١٥١ من قانون الاثبات

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة ....

أو .. أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... أمام محكمة ....

وقد أصدرت المحكمة حكماً تمهيديًا بجلسة .... بتعيين خبير الجدول .... أو .. بتعيين أحد خبراء وزارة العدل لأداء المأمورية المشار اليها فى منطوق ذلك الحكم .

وقد باشر الخبير المعيَّن مأموريته وأودع تقريره قلم كتاب المحكمة.

وحيث أن القضية كانت مؤجلة لجلسة .... وبتلك الجلسة تخلف المعلن اليه عن الحضور فصرحت المحكمة للطالب بإعلان خصمه بايداع التقرير وأجلت القضية لجلسة .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر .... ينُقل التكليف ثم يقال ...

وذلك للاطلاع على تقرير الخبير المودع فى الدعوى وابداء ما يراه من ملاحظات مع تصميم الطالب على طلباته الختامية السابق ابداؤها فى محاضر الجلسات دفوعًا ودفاعاً (هذا إذا كان طالب الاعلان هو المدعى عليه) .

أو .. السابق ابداؤها بأصل الصحيفة (هذا إذا كان طالب الاعلان هو المدعى) .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٠)
إعلان بحكم استجواب فى دعوى ايجارية
مادة ١٠٥ و ١٠٦ من قانون الاثبات

إنه فى يوم .... تنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

اقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... ايجارات كلى .... بطلب اخلائه من الشقة رقم .... الكائنة بملك المعلن اليه تأسيساً على نص المادة .... من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بزعم أن الطالب خالف شروط عقد الايجار . .

وبعد أن تداولت القضية بالجلسات دفع الطالب بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفة تأسيساً على ....

وحيث انه بجلسة .... أمرت المحكمة باستجواب طرفىّ الدعوى (الطالب والمعلن اليه) فى بعض النقاط وصولاً لوجه الحق فى الدعوى – وقد حددت لذلك جلسة .... وصرحت للطالب باعلان المعلن اليه بحكم الاستجواب الذى ينص منطوقه على ....

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة ... الخ

وذلك لاستجوابه هو والطالب فى النقاط التى حددتها المحكمة فى حكمها التمهيدى مع تصميم الطالب على دفاعه ودفوعه وطلباته الأخيرة المسطرة فى محاضر الجلسات .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦١)
طلب الى الوحدة المحلية لقيد اتحاد ملاك واختيار مأمور للاتحاد
مادة ٧٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ومادة ٨٦٢ مدنى

السيد/ رئيس الوحدة المحلية (رئيس مجلس الحى) بجهة .....

تحية طيبة .. وبعد ..

مقدمه.......... و .... و .... و..........و ....
(خمسة ملاك فأكثر) والجميع مصريون ومقيمون بجهة ....

الموضـوع

حيث أن الطالبين يمتلكون على الشيوع وحدات المنزل رقم .... الكائن بجهة .... وقد قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه بالمادة ٧٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وقد وقع اختيار الجميع على السيد/ .... ليكون مأموراً للاتحاد ....

أو .. وحيث أن الطالبين لم يجمعوا على تعيين أحدهم مأموراً للاتحاد .

لـذا

نرجو قيد الاتحاد واعتماد السيد/ .... كممثل قانونى له .

أو .. نرجو بعد قيد الاتحاد تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم اختياره بعد دعوة الجمعية العمومية لملاك العقار (١).

والسلام عليكم ورحمة الله .

ملحوظة : يوقع جميع الملاك على الطلب مادام أنهم لم يختاروا بعد مأمور الاتحاد .

مقدمه
....
و........
و........
و........
و........

---

(١) راجع قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك (الوقائع المصرية العدد ١٤٠ الصادر فى ١٩٧٩/٧/١٦) .

صيغة رقم (١٦٢)
انذار من مستأجر بعرض أجرة ومحضر ايداع
مادتان ٤٨٧ و ٤٨٨ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... الديباجة .

وأعلنته بالآتى

يستأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم .... بالدور .... من العقار رقم .... الكائن بجهة .... بأجرة شهرية قدرها .... يضاف اليها مبلغ .... صيانة المصعد ومبلغ .... إنارة السلم ومبلغ .... نفقات المياه ومبلغ .... أجرة بواب فيكون إجمالى الأجرة الشهرية بملحقاتها مبلغ ....

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن استلام الأجرة من شهر .... رغم عرضها عليه ودياً أكثر من مرة وهو امتناع ليس له مبرر مشروع.

ولما كان يحق للطالب عرض الأجرة عرضاً قانونياً مبرئاً لذمته عن الأشهر الثلاثة من .... الى .... (١).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار وعرضت عليه مبلغ .... أجرة الشقة سكن الطالب عن الأشهر من .... الى .... عرضاً قانونيًا مبرئاً لذمته وصرحت له بقبض المبلغ وفى حالة رفضه يودع خزينة محكمة .... لاستلامه بلا قيد أو شرط أو اجراءات ونبهت عليه فى حالة تكرار الرفض مستقبلاً بأن الطالب سوف يقوم بخصم نفقات العرض والايداع من قيمة الأجرة المعروضة . ولأجل العلم .

---

(١) يجوز العرض الحقيقى فى الجلسة أمام المحكمة بدون اجراءات إذا كان من وجه اليه العرض حاضراً - وتسلم النقود المعروضة عند رفضها لكاتب الجلسة لايداعها خزانة المحكمة ويثبت فى محضر الايداع ما أثبت فى محضر الجلسة خاصاً بالعرض ورفضه (مادة ٤٨٩ مرافعات) .

محضر ايداع

إنه فى يوم .... بقلم حسابات محكمة .... بمعرفتى انا .... كاتب حسابات المحكمة .

أثبت الآتى

إنه قد حضر لدى السيد / .... محضر محكمة .... الجزئية وطلب ايداع مبلغ .... بعد خصم رسم الايداع والدمغات وذلك عن ايجار شقته عن المدة من .... الى .... ولعدم وجوده أو لرفضه الاستلام سيودع المبلغ فى خزينة المحكمة لكى يصرف اليه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات .

واثباتاً لما ذكر تحرر هذا منا بذلك .

رسم الايداع

مليم جنيه

... , ... نسبى — المبلغ المودع

... , ... خدمات — مليم جنيه

... , ... اضافى — ... , ... الوديعة رقم ....

... , ... دمغة

———————— توقيع أمين المحكمة

... , ... جملة

فقط .... وخاتم المحكمة

صيغة رقم (١٦٣)
إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض أجرة
مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦/٩٢والمادتان ٤٨٧ و ٤٨٨ مرافعات

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ ../ ../ .... ومسجل بالجمعية التعاونية الزراعية بجهة .... تحت رقم .... بتاريخ ../ ../ .... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض ، وحدودها) وذلك لمدة ثلاث سنوات تبدأ من .... الى .... ونص فى العقد على أن تسدد الأجرة كل ستة أشهر (أو كل سنة) .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن استلام الأجرة فى الفترة من .... الى بدون مسوغ قانونى رغم عرضها عليه ودياً أكثر من مرة مما لم يعد معه ثمة مناص أمام الطالب من اتخاذ اجراءات العرض والايداع المقررة قانوناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار وعرضت عليه مبلغ .... أجرة الأرض استئجار الطالب عن الفترة من .... الى .... عرضاً قانونياً مبرئاً للذمة وصرحت له بقبض المبلغ المعروض وفى حالة رفضه يودع خزينة محكمة .... لاستلامه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات ونبهت عليه فى حالة تكرار الرفض مستقبلاً بأن الطالب سوف يقوم بخصم نفقات العرض والايداع من مبلغ الأجرة المعروض . ولأجل العلم .

محضر ايداع

إنه فى يوم .... بقلم حسابات محكمة .... بمعرفتى أنا .... كاتب حسابات المحكمة .

أثبت الآتى

إنه وقد حضر لدى السيد / .... محضر محكمة .... الجزئية وطلب ايداع مبلغ .... بعد خصم رسم الايداع والدمغات (أو بدون هذا الخصم إذا كان العارض قد سددها للمحضر) وهذا المبلغ مودع كطلب السيد/ ....لذمة السيد/ .... عن ايجار الأرض الزراعية الموضحة بعقد الايجار المؤرخ ../ ../ ... وذلك عن المدة من .... الى .... ولعدم وجوده (أو لرفضه الاستلام) يودع المبلغ خزينة المحكمة لكى يصرف اليه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات .

واثباتاً لما ذكر تحرر هذا منا بذلك .

رسم الايداع

مليم جنيه

... , ... نسبى المبلغ المودع

... , ... إضافى مليم جنيه

... , ... خدمات ... , ... الوديعة رقم ....

... , ... دمغات

توقيع أمين المحكمة

... , ... جملة وخاتم المحكمة

فقط ....

صيغة رقم (١٦٤)
إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض محصول فى إيجار بالمزارعة
مادة ٣٦ مكرراً (ز) فقرتان ٣ و ٤ من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كلٍ من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بجهة .... بصفته ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية بطريق المزارعة مؤرخ ../../.... أجر المعلن اليه الأول للطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) واتفق على أن يحصل المعلن اليه الأول على ثلث المحصول وبعد انتهاء الحصاد فوجىء الطالب برفض المعلن اليه الأول استلام نصيبه فى المحصول بحجة أنه يستحق النصف وليس الثلث وذلك رغم صراحة عقد الايجار ورغم أن صورة العقد مودعة لدى المعلن اليه الثانى تحت رقم .... بتاريخ ....

وحيث أن الطالب اخطر المعلن اليه الثانى كتابة بتاريخ .... بامتناع المعلن اليه الأول عن محاسبته واستلام نصيبه كما أن المعلن اليه الثانى أرسل للمعلن اليه الأول فى أعقاب هذا الاخطار كتاباً مسجلاً مصحوباً بعلم الوصول باستلام نصيبه فى المحصول وهو الثلث وذلك خلال أسبوع من تاريخ استلامه الكتاب المسجل المشار اليه إلا أنه استمر

على رفضه وهو ما يحق معه للطالب أن يسجل هذا الامتناع والتعنت من جانب المعلن اليه الأول منبهاً إياه بأنه سيجرى بيع المحصول وايداع الثمن خزينة المحكمة كما تقضى بذلك الفقرتان ٣ و ٤ من المادة ٣٦ مكرراً (ز) من المرسوم رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١) .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول بالتوجه الى جهة .... لاستلام نصيبه من محصول الأرض وأنذرته بأن المعلن اليه الثانى سيقوم ببيع المحصول فى حالة استمرار الامتناع وأنه سيودع نصيب المعلن اليه خزينة محكمة .... الجزئية بعد خصم رسوم الايداع والمصروفات الضرورية وأن هذا العرض والايداع يعتبر مبرئًا لذمة الطالب .

ولأجل العلم .

---

(١) تنص الفقرة الثالثة على ما يلى :

« وفى حالة الايجار بطريق المزارعة إذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول كان للمستأجر أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة » .

وتنص الفقرة الرابعة على ما يلى :

« وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من اعضائه أن يبلغ شكوى المستأجر الى المؤجر أو وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريخ الاخطار فإذا لم يقم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول خلال أسبوع من تاريخ ابلاغه بشكوى المستأجر قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستأجر وأودعت نصيب المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية وتخطر المؤجر أو وكيله بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول . وفى جميع الأحوال يعتبر الايداع مبرئاً لذمة المستأجر بمقدار ما تم ايداعه من الأجرة » .

صيغة رقم (١٦٥)
انذار بالعزم على صرف مبلغ محجوز عليه تحت يد بنك

إنه فى يوم ......بناء على طلب السيد/ ...... المقيم/ ...... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ ...... المحامى ...... بمكتبه بشارع ....

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى كل من السيد/ مدير البنك ...... فرع ...... متخاطباً مع :

السيد/ الممثل القانونى لشركة ...... ويعلن بمقرها بجهة ...... متخاطباً مع :

وأعلنتهما بالآتى

حصل الطالب على حكم نهائى واجب النفاذ ضد المعلن إليه الثانى فى القضية رقم ...... لسنة ...... عمال جزئى القاهرة قضى بالزامه بأداء مبلغ ...... شهرياً اعتباراً من .....وقد أوقع الطالب الحجز على مبلغ ...... تحت يد المعلن إليه الأول وبتاريخ ...... أقر بما فى ذمته وهو مبلغ ...... وهو يغطى قيمة المطالبة . وحيث أن الغرض من هذا الانذار ابلاغ المعلن إليهما بالعزم على التنفيذ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت عليهما بعزم الطالب على التنفيذ وصرف المبلغ المحجوز عليه وكلفت الأول بأن يؤدى للطالب مبلغ ...... والمصاريف طبقًا لما جاء بالحكم وبمحضر الحجز مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٦)
إنذار بالرجوع عن العرض واسترداد المبلغ المودع
مادة ٤٩٢ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... تُنقل الديباجة .

وأعلنته بالآتى

الطالب يستأجر بملك المعلن اليه ما هو .... بأجرة شهرية قدرها .... وقد امتنع المعلن اليه عن استلام الأجرة بدون مبرر قانونى فاضطر الطالب الى اتخاذ اجراءات العرض والايداع طبقًا للمادتين ٤٨٧ و ٤٤٨ مرافعات ونظراً لرفض المعلن اليه العرض فقد تم ايداعه بخزينة محكمة .... لذمة المعلن اليه لصرفه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات (وديعة رقم .... بتاريخ ....) .

وحيث أنه بعد ايداع هذه المبالغ حدثت اتصالات ودية بين الطالب والمعلن اليه قام الأول بتسليم الثانى الأجرة المتأخرة وحصل منه على ايصالات السداد وعلى اقرار بأنه تنازل عن الودائع والمبالغ الموجودة بخزينة المحكمة وأنه يصرح للطالب بالرجوع فى العرض واسترداد هذه المبالغ عملاً بحكم المادة ٤٩٢ مرافعات التى تنص على أنه لا يجوز للمدين أن يرجع عن عرض لم يقبله دائنه وأن يسترد من خزانة المحكمة ما أودعه متى أثبت أنه أخبر دائنه على يد محضر برجوعه عن العرض وكان قد مضى على اخباره بذلك ثلاثة أيام (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار ونبهت بأن الطالب سوف يسترد المبلغ السابق عرضه بالانذار المؤرخ .... والمودع خزينة محكمة .... بتاريخ .... وديعة رقم .... ومقداره .... جنيهاً . ولأجل العلم .

---

(١) لا يجوز الرجوع عن العرض ولا استرداد المودع بعد قبول الدائن لهذا العرض او بعد صدور الحكم صحة العرض وصيرورته نهائياً (مادة ٤٩٣ مرافعات) .

صيغة رقم (١٦٧)

إنذار من مؤجر الى مستأجر بسداد الأجرة (إعذار)

مادة ٥٨٦ مدنى ومادة ١٨/ب من القانون ١٣٦/ ١٩٨١

إنه فى يوم .... الخ .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ .... استأجر المعلن اليه من الطالب الشقة رقم .... بالعقار رقم .... بشارع .... بجهة .... بقصد استعمالها كسكن خاص بأجرة شهرية قدرها ....

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة دون مبرر وذلك منذ تاريخ .... وهو ما يحق معه للطالب أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب طرده لعدم سداد الأجرة ومن ثم فإن الطالب ينذره قبل اتخاذ الاجراءات القانونية ضده[١] .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار ونبهت عليه بأن يسدد للطالب فى موعد اقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخه مبلغاً وقدره .... قيمة الأجرة فى مواعيدها المقررة بالعقد وهى أول كل شهر وأنذرته فى حالة عدم السداد فى الأجل المضروب بأن الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية لاخلائه من العين مع تحميله بالمصروفات والتعويضات وسائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .   ولأجل العلم .

---

(١) نصت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦/ ٨١ (التى حلت محل المادة ٣١ من القانون ٤٩/ ٧٧) على انه لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : (أ) .... ، (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء إذا قام المستاجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التاخير فى سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستاجر . فإذا تكرر امتناع المستاجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

صيغة رقم (١٦٨)
إنذار الى مستأجر غاصب على محله المختار ردًا على إنذاره باستلام الأجرة

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت الى حيث يقيم :

السيد/ .... والذى لم يحدد محل اقامته ويعلن بمحله المختار طبقاً للقانون وهو محاميه السيد/ .... بشارع .... متخاطباً مع ....

وأنذرته بالآتى

بتاريخ .... تلقى الطالب انذاراً على يد محضر منسوباً ارساله من مكتب الأستاذ .... المحامي بـ .... ومسطراً فيه عنوان المكتب وهو .... جاء فيه أن مصلحة الضرائب على الاستهلاك أجرت بتاريخ ٩١/١/٩ بيعاً بالمزاد العلنى على المحل الكائن بملك الطالب بجهة .... ضد السيد/ .... مستأجر هذا المحل بالعقد المؤرخ .... وأن المزاد رسا على المعلن اليه الذى حل حلولاً قانونياً محل المستأجر الأصلى ثم انتهى الانذار الى التمسك بذات حقوق المستأجر السابق طبقاً للعقد .

وحيث أن المعلن اليه يتعمد عدم ذكر عنوان اقامته وسبق أن أرسل للطالب انذاراً آخر مؤرخًا .... منسوباً صدوره من مكتب محام آخر هو الأستاذ / .... وهو ما يضطر الطالب ازاء إغفال العنوان الى أن يعلنه بالأوراق القضائية والرد على هذه الانذارات على محله المختار الذى دأب على تغييره كما ذكرنا .

وحيث أن ما جاء بالانذار الأخير المؤرخ .... مرفوض شكلاً وموضوعاً ذلك أن هناك قضية إخلاء مرفوعة من الطالب ضد المستأجر الأصلي .... وضد المعلن اليه الذى يضع يده غاصبًا على المحل وهى القضية رقم .... مدنى كلى .... ولازالت متداولة ومؤجلة لجلسة .... كما أن الطالب لم يخطر بالحجز أو المزاد ولم يختصم فى أى اجراء وبالتالى فهو من الغير ولايحتج عليه بحكم مرسى المزاد إن صح أن هناك حكم لما قد يكتنف هذه الاجراءات من الصورية التى تبطل التصرفات وهو ما يكرر الطالب تأكيده للمعلن اليه الذى لا تربطه به أية علاقة ايجارية تحسباً لاخلائه من الدكان باعتبار أن يده عليه يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد وخصوصاً وأن الطالب قدم مستندات فى هذه القضية تؤيد قانونية طلباته .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار منبهاً عليه بأن الطالب يرفض ما جاء بانذاره المؤرخ .... شكلاً وموضوعاً مع حفظ سائر حقوق الطالب بجميع ضروبها .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٩)
إنذارعلى يد محضر من مؤجر الى مستأجر أرض زراعية بطلب سداد الأجرة مادة ٥٨٦/١و٢ مدنى ومادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦/١٩٩٢

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأنذرته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار ارض زراعية مؤرخ ../../.... ومسجل بتاريخ ../../.... بالجمعية الزراعية بناحية .... تحت رقم .... أجر الطالب للمعلن اليه الأطيان الزراعية البالغ مساحتها .... والمحددة بالحدود المشار اليها بالعقد لقاء الأجرة المنصوص عليها فيه وللمدة المتفق عليها طبقاً للبند .... من العقد .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة بدون مبرر منذ .... وهو ما يحق معه للطالب أن ينذره للوفاء بها قبل الالتجاء الى القضاء لاستئدائها جبراً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا الانذار منبهاً عليه بأن يسدد للطالب فى موعد غايته خمسة عشر يومًا من تاريخه مبلغًا وقدره.......... قيمة الأجرة المتأخرة مع تحذيره فى حالة تكرار الامتناع عن السداد فى المواعيد المقررة بالعقد

وإلا فإن الطالب سـوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية لاخلائه من الأرض المؤجرة مع تحميله المصروفات والتعويضات من أى نوعٍ كانت.

مع حفظ سائر حقوق الطالب من أى نوع كانت .

ولأجـل العلــم .

صيغة رقم (١٧٠)
إنذارالى مؤجرين بتحديد المالك الظاهر والممثل القانونى للمؤجرين

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....و... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... مستأجر الشقة رقم .... بشارع .... بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

المعلن اليه يستأجر العين الموضح بيانها بعاليه وذلك بموجب عقد ايجار محرر باسم مالك العقار (المؤجر) السيد/ ....

وحيث أن المؤجر توفى الى رحمة الله واتفق ورثته على أن يتولى الطالب تحصيل الأجرة واصدار الايصالات . ولما كان بعض المستأجرين لا يزالون يرسلون الأجرة الشهرية باسم مورث الطالب لذلك فقد وجب اخطارهم باسم وصفة الوارث الذى تصدر ايصالات الأجرة باسمه بحيث لا يعتد بأحد سواه باعتباره الممثل للورثة وللملاك العقار منذ تاريخ هذا الاخطار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار للعمل بما جاء به ونفاذ مفعوله ونبهت عليه بأن ايصالات الأجرة سوف تصدر بتوقيع الطالب باعتباره الممثل القانونى للمؤجرين وبأنه إذا رغب المعلن اليه فى ارسال الأجرة بالطريق القانونى فعليه أن يراعى ذلك وأن يرسلها باسم الطالب وليس باسم ورثة المرحوم .... كما أنذرت المعلن اليه بأنه سوف لا يترتب أى أثر قانونى فى حالة مخالفة المعلن اليه لما جاء بهذا الانذار .   ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧١)
إنذار لشركة قطاع عام مالكة لعقار لاتخاذ اجراءات الصيانة الضرورية

إنه فى يوم ....

بناء على طلب النقابة العامة للعاملين .... ويمثلها قانوناً السيد/ .... رئيس مجلس ادارتها ومقرها بشارع.......... ومحلها المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بشارع ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد العضو المنتدب بشركة / .... مستأجر الشقة رقم .... بشارع .... بجهة .... بصفته ويعلن بمقر وظيفته بالمركز الرئيسى للشركة بشارع.......... مخاطبًا مع ....

٢) السيد /رئيس حى .... بصفته ويعلن بمقر وظيفته بحى .... مخاطباً مع ....

٣) السيد/ محافظ .... بصفته ويعلن سيادته بمقر وظيفته بديوان المحافظة بـ .... مخاطباً مع ....

وأنذرتهم بالآتى

تستأجر الطالبة من المعلن اليه الأول بصفته الشقة بالدور الرابع فوق الأرض بالعقار رقم .... بشارع .... قسم عابدين والمملوك للشركة التى يمثلها المعلن اليه الأول وقد اتخذت الطالبة من هذه الشقة مقراً لأعمالها وممارسة نشاطها النقابى فيها .

وحيث أن الطالبة تؤدى التزاماتها المترتبة على عقد الايجار على أكمل وجه فى الوقت الذى تهمل فيه الشركة المعلن اليها الأولى فى

تنفيذ التزاماتها وقد تجلى هذا الإهمال فى عدم موالاة صيانة العقار الأمر الى أدى الى اختلال المرافق فيه وتعطلها كانقطاع المياه وتعطل المصعد منذ أكثر من عام وعدم وجود حارس أو عمال نظافة للعقار ولقد كانت الطالبة تقوم بالاصلاحات الضرورية فى حدود ما يسمح به القانون إذ لا تستطيع الطالبة الانفاق دورياً على العقار من أموال العاملين التى تعتبر فى حكم المال العام .

وحيث أنه فى الآونة الأخيرة تبيّن وجود بئر مياه وثبت من تحليل هذه المياه أنها تحتوى على نسبة عالية من الكبريتات وأدت هذه البئر الى تركيز الأملاح حول الحوائط فتآكلت فضلاً عن الصدأ الذى أصاب الكمرات السفلى ونظراً لخطورة تدفق المياه الجوفية داخل البئر وتحت أساسات المنزل الأمر الذى يهدده بالانهيار فإن الطالبة يحق لها أن تتخذ كافة الوسائل القانونية لتأمين سلامة المبنى وسلامة الأرواح والأموال وقد أعلنت الطالبة المعلن اليه الثانى بوصفه الجهة المختصة بفحص المبنى لتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال بالترميم والصيانة لجعله صالحاً للغرض المخصص من أجله .

كما أعلنت الطالبة السيد المعلن اليه الثالث بوصفه الجهة الرئاسية العليا للمعلن اليه الثانى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذا الانذار وأنذرت الأول بسرعة اتخاذ اجراءات اصلاح بئر السلم فوراً والتخلص من بئر المياه الجوفية الذى يهدد العقار كما نبهت على المعلن اليه الثانى فى مواجهة السيد المعلن اليه الثالث مباشرة مسئولياته طبقاً للمادتين ٥٥ و ٥٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية وإلا فإن الطالبة سوف تلتجىء الى القضاء لاتخاذ كل ما يلزم على حساب المعلن اليه الأول .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٢)
إنذار بإعادة شقة كانت قد سلمت للانتفاع بها على سبيل التسامح

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... بالاسكندرية متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

كان الطالب يستأجر الشقة رقم .... الكائنة بالدور الأول العلوى بالمنزل رقم .... بشارع .... بالابراهيمية قسم باب شرق الاسكندرية والمملوك للمعلن اليه .

ونظراً لأن الطالب يقيم اقامة دائمة بالقاهرة ولاحتياج المعلن اليه لوحدة سكنية قريبة من الجامعة لفترة محددة من أجل أحد أبنائه فقد وافق الطالب تحت الحاح هذه الظروف وللصداقة التى تربطه بالمعلن اليه على أن يسلمه الشقة ويتنازل له عن العقد بشرط أن يتحمل المعلن اليه نفقات وبعض أعمال السباكة والبياض ويعيدها للطالب بأجرة مضاعفة وذلك بعد أن تنتهى الفترة التى اتفق عليها وهى لا تجاوز ثلاث سنوات وقد تحرر عقد ايجار مؤرخ .... (تاريخ التنازل) على أن يسرى اعتباراً من أول شهر .... سنة .... وبأجرة مضاعفة شاملة المياه والبواب طبقًا للعقد مع الغاء الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار.

وحيث أنه وقد مضت فترة الضرورة المتفق عليها وبالاتصال

بالمعلن اليه لكى يسلم الطالب الشقة بدأ يماطل ثم أخذ يتهرب من الطالب بحيث لم تفلح الطرق الودية مما لم يعد معه ثمة محيص من اتخاذ الاجراءات القانونية .

وحيث أن الطالب يود أن يسجل على المعلن اليه امتناعه حتى لا تكون له ثمة حجة أو تعله .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار للعلم بما جاء به ونفاذ مقتضاه ونبهت عليه بأن يسلم الطالب فى مدة أقصاها أسبوعين من تاريخه الشقة موضوع العقد الموضحة المعالم بصلب الانذار وأنذرته فى حالة عدم الامتثال بأن الطالب سوف يتخذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة الكفيلة باستئداء حقه كما نبهت عليه بأن عنوان الطالب هو محله المختار مكتب السيد الأستاذ / .... المحامى بالنقض بالعنوان عاليه وأن أية أوراق أو اعلانات أو مراسلات يخطها المعلن اليه للطالب على غير هذا العنوان تعتبر كأن لم تكن ولا ترتب أية آثار قانونية .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٣)
إنذارعلى يد محضر بطلب إزالة مبانى مخالفة
مادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ومادة ٢٨ من القانون ٤٩/١٩٧٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... الخ انتقلت الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... (وهو من ارتكب المخالفة)

٢) السيد/رئيس الوحدة المحلية بجهة .... بصفته ويعلن بمقر االوحدة بجهة .... مخاطباً مع .... (١)

٣) السيد/محافظ .... بصفته ويعلن بديوان المحافظة بجهة .... مخاطباً مع .... (٢) .

وأعلنتهم بالآتى

يستأجر الطالب منذ أكثر من عشر سنوات الشقة الكائنة فوق الأرضى بالمنزل رقم ...... بشارع ...... بجهة ...... والمملوك للمعلن اليه الأول وذلك بموجب عقد ايجار مكتوب وبأجرة شهرية قدرها ...... وكان الدور الأرضى الموجود اسفل شقة الطالب مؤجراً لمستأجر ترك الشقة وانتهت علاقته بالمالك وقد فوجىء الطالب منذ اسبوعين بالمعلن اليه الأول وقد استحضر بعض العمال ومواد البناء ووضعها أمام العقار وحينما استفسر الطالب عما يجرى قيل له أن هناك عملية بياض وترميم لمدخل المنزل والسلم إلا أنه فوجىء بأن المعلن اليه الأول قام بهدم حوائط الدور الأرضى وبناء جدران أخرى داخلية وخارجية فحوّل

---

(١) و (٢) يرسل الانذار للجهات الادارية ٢ و ٣ على مقرها طبقاً للمادة ١٣/١ مرافعات ومن الخطأ الجسيم اعلان الانذار على هيئة قضايا الدولة .

المكان الى عدة دكاكين كما قام بغلق الحديقة والبناء فوقها وفوق أجزاء من مدخل العقار وحين طلب الطالب من المعلن اليه بالطرق الودية أن يكف عن هذه الأعمال المخالفة التى تنتقص من منفعة العين التى يستأجرها الطالب لم يمتثل بل قام بتعلية الدكاكين حتى أصبح سقف الدكان موازياً لأرضية الشرفة الموجودة بمسكن الطالب مع وجود بروز خارج خط التنظيم بطول أربعة أمتار تقريباً .

وحيث أن ما أتاه المعلن اليه الأول قد عرّض العقار الى هزات فى الأعمدة وأحمال تؤثر على سلامة المنزل كما أن سد الفراغات والمطلات والبناء على الحديقة يعتبر حرماناً للطالب من ميزة كان يتمتع بها وهى داخلة بلا شك فى تقدير القيمة الايجارية وهذه الأعمال التى قام بها المعلن اليه الأول قد جرت بدون الحصول على ترخيص من الجهة التى يمثلها المعلن اليه الثانى وفقاً لأحكام المادتين ٤ و ٥ من القانون رقم ٧٦/١٠٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ كما أنه حرم الطالب من حقوق ومزايا كان يتمتع بها وذلك بالمخالفة لأحكام المادة ٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول فى مواجهة الثانى والثالث بإزالة مخالفات البناء التى قام بها بدون ترخيص وإعادة الحال الى ما كانت عليه وأنذرته فى حالة عدم الامتثال الفورى بأن الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية مدنياً وجنائياً مع تحميله كافة الآثار والمسئوليات كما نبهت على المعلن اليه الثانى فى مواجهة الأخير باتخاذ ما يمليه عليه واجبه نحو تنفيذ القانون .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٤)
إنذار بتسليم عين مؤجرة بالجدك

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيدة/.................. المقيمة .... ومحلها المختار مكتب الأستاذ /.................... المحامى بـ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

١) السيد/................... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/مدير مديرية تموين .... متخاطباً مع ....

وأنذرتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار بالجدك مؤرخ .... أجرت الطالبة الى مورث المعلن اليه الأول (المرحوم ....) المخبز الكائن بجهة .... بكامل عناصره ومقوماته ، ومدة هذه الإجارة مشاهرة تبدأ من .... وتتجدد لمدد أخرى ما لم ينذر أحد الطرفين الآخر بانتهائها بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل نهايتها بخمسة عشر يوماً وقد انصبت الإجارة على العدد والمشتملات الموجودة بالمحل والمحرر بها كشف متمم لعقد الايجار والتى تعتبر تحت يد المستأجر على سبيل الأمانة ، كما تحددت الأجرة الشهرية بمبلغ .... جنيه .

وحيث أنه لدى اصدار ايصالات الأجرة فوجئت الطالبة بأن المستأجر توفى الى رحمة الله فى .... وأن المعلن اليه الأول يضع يده على العين رغم أنه لا دراية له بأعمال المخابز حالة كونه طالبًا بالجامعة ومن ثم فقد طلبت الطالبة منه بوصفه ممثلاً للورثة تسليمها المخبر بكامل أدواته طبقًا لكشف المنقولات المرفق بالعقد إلا أنه ظل يماطل فى التسليم ثم رفض كما رفض رد الأمانة وإعادة العين للطالبة.

وحيث أن مورث المعلن اليه الأول والذى كان يمتهن هذه المهنة وعلى أساس ذلك كان يقوم بصرف حصة تموينية من مديرية التموين التى يمثلها المعلن اليه الثانى ، والآن فإن المعلن اليه الأول لازال مستمراً فى صرف هذه الحصة رغم أنه ليس لديه ترخيص بذلك فضلاً عن أنه ليس « فراناً » ولا علاقة له هو أو اخوته بهذه المهنة .

وحيث أن عقد الايجار بالجدك لا يمتد بقوة القانون وليس للمعلن اليه الأول حق الامتداد القانونى لهذا العقد ، كما وأن المنشأة كانت فردية بما لا محل معه لانتقال حق الانتفاع بها لآخرين وبالتالى يتعيّن رد العين ومنقولاتها الى الطالبة المالكة لها بحيث إذا لم يمتثل المعلن اليه الأول تكون يده على العين بالمنقولات يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد ومن هنا تنذره الطالبة قبل اتخاذ اجراءات طرده .

وحيث أن الغرض من اعلان المعلن اليه الثانى بصفته هو وقف صرف حصص التموين للمعلن اليه الأول حتى لا تستخدم المواد التموينية المدعمة فى غير الأغراض المخصصة لها قانوناً سيما وأن الطالبة (فى حالة عدم استجابة المعلن اليه الأول) تزمع اتخاذ اجراءات اخلاء العين وتسليمها اليها بكافة مشتملاتها ومنقولاتها المبيّنة تفصيلاً بملحق العقد .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول بسرعة تسليم العين الموضحة المعالم بصدر الانذار (المخبز) وإعادتها ومنقولاتها الى الطالبة فى ظرف مدة أقصاها أسبوعين من تاريخه وإلا فإن الطالبة سوف تضطر الى اتخاذ كافة الاجراءات القانونية والتحفظية مع حفظ حقها فى اتخاذ الاجرادات الجنائية فى حالة اتلاف المنقولات أو نقلها أو تبديدها كما نبهت على المعلن اليه الثانى بوقف صرف حصص الدقيق والردة وغيرها من المواد التموينية التى تصرف للمخابز وذلك فى ضوء الظروف والأوضاع التى ظهرت بوفاة مورث المعلن اليه الأول حسبما توضح بالانذار .

ولأجل العلم .

الفصل الخامس
صيغ دعاوى وإجراءات الإفلاس
صيغة رقم (١٧٥)
دعوى شهر افلاس تاجر
مواد ٥٥٠ و ٥٥٤ من القانون رقم ١٧ لسنة ٩٩

إنه فى يوم...............

بناء على طلب السيد/ .... المقيم/ .... ومحله المختار المحامى ....

أنا ...... المحضر بمحكمة ...... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى حيث إقامة :

السيد/ ...... التاجر [١] والمقيم ...... (يذكر الموطن التجارى للمدين) متخاطباً مع .

---

(١) جميع قواعد الافلاس من النظام العام

وترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الابتدائية التى يقع بدائرتها الموطن التجارى للمدين المطلوب شهر إفلاسه أو المحكمة التى بدائرتها محل إقامته (مادة ١/٥٥٩ من قانون التجارة) وترفع الدعوى بصحيفة مصحوبة بما يفيد إيداع مبلغ ألف جنيه خزانة المحكمة على سبيل الأمانة لحساب مصروفات نشر الحكم الصادر بشهر الإفلاس - ويطلب فى الدعوى اتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة وتبين فيها الظروف التى يستدل منها على توقف المدين عن دفع ديونه .

ويحدد قلم كتاب المحكمة اقرب جلسة لنظر الدعوى ويعلن بها المدين .

ويلاحظ : أن القانون الجديد أورد أحكامًا لم تكن فى قانون التجارة الملغى أهمها :

أ- سداد مبلغ ألف جنيه وإيداعها خزينة المحكمة قبل رفع الدعوى .

ب- أن قلم الكتاب هو الذى يتولى إعلان صحيفة الدعوى وليس الدائن طالب الإفلاس .

ج- بيان ظروف التوقف عن الدفع .

د- أن يكون التاجر المطلوب شهر إفلاسه ممسكاً للدفاتر التجارية التى -

وأعلنته بالآتى

بموجب كمبيالة (أو شيك أو سند إذنى أو أية ورقة تجارية) مؤرخة ...... يداين الطالب المعلن إليه بمبلغ ...... يستحق الوفاء بتاريخ ......

وحيث أن المعلن إليه تاجر ، وقد امتنع عن السداد بدون مبرر ولم تفلح معه الاتصالات الودية مما اضطر الطالب إلى تحرير بروتستو بعدم الدفع بتاريخ ......

ومما ينبئ عن توقف المعلن إليه عن دفع ديونه أنه مدين لآخرين بمبالغ أخرى لم يقوم بسدادها فى مواعيدها وقد أدى ذلك إلى زعزعة مركزه التجارى وأضحى فى حالة توقف عن الدفع (١) .

وإذ يحق للطالب – والحالة هذه– وعملاً بأحكام المادة ١/٥٥٠ من قانون التجارة رقم ٩٩/١٧ أن يطلب الحكم بإشهار إفلاسه خاصة وأنه قد يعمد إلى تهريب أمواله وإقصائها عن متناول دائنيه أو يعمد إلى إخفاء دفاتره التجارية أو التلاعب فيها وهو ما يجوز معه أيضاً للطالب إزاء هذا الخطر أن يطلب كإجراء وقتى عاجل الأمر بوضع الأختام على محل تجارة المعلن إليه وتحديد أقرب جلسة للقضاء بإشهار إفلاسه وتحديد يوم .... كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع (٢) وتعيين أمين

– اوجبها القانون (مادة ٢١) ولابد ان يكون المطلوب شهر إفلاسه تاجراً وهو كل من يزاول على جه الاحتراف باسمه ولحسابه عملاً تجارياً .

وقد استقر الفقه على أن من يطلب شهر إفلاس مدينه ان يقيم الدليل على ان المراد إفلاسه تاجر لأن صفة التاجر لا تفترض ، وعلى انه متوقف عن دفع دين تجارى عليه وعلى ان هذا التوقف ينبئ عن اضطراب مركزه المالى وأن الدين التجارى سبب طلب الافلاس دين حقيقى وخالى من النزاع ، فإذا قام شك حول تجارية الدين وجب اعتباره تجارياً وفقاً للقرينة التى تقضى بتجارية كل اعمال التاجر حتى يقوم الدليل على مدنيتها – راجع د. محسن شفيق ، الافلاس ص١٩٥ مشار إليه فى مرجع د. على جمال الدين عوض ، الافلاس (١) صفحة ٤٥ هامش ٣ طبعة ١٩٨٣ .

(٢،١) التوقف عن الدفع المقصود فى المادة ١٩٥ من قانون التجارة المقابلة –

للتفليسة وإتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على شخص المدين (المعلن إليه) وأمواله .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة ...... الابتدائية الدائرة ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم ...... الموافق ...... لكى يسمع الحكم فى مادة تجارية باشهار افلاسه وتحديد يوم ...... كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع والأمر بوضع الأختام على محل تجارته الموضح بصدر الصحيفة وتعيين مأمور للتفليسة [1] (وكيل للدائنين) واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للمحافظة على أمواله وشخصه ونشر الحكم مع إضافة

- للمادة (٥٥٠) هو الذى ينبئ عن مركز مالى مضطرب وضائقة مستحكمة يتزعزع معها ائتمان التاجر وتتعرض بها حقوق دائنيه إلى خطر محقق أو كبير الاحتمال (نقض ٢٥/٢/١٩٧٠ مجموعة المكتب الفنى س٢١ ص٣١٨) ، وتخضع مسألة التوقف عن الدفع لرقابة محكمة النقض اى انها مسألة قانون ، فمحكمة الافلاس لها حرية البحث والتحقق التى تعرض أمامها كأساس لتوقف المدين ولكن استخلاص انه متوقف عن الدفع أو غير متوقف يخضع لرقابة محكمة النقض – نقض ٥/٤/٦٥ س١٥ – المرجع السابق وقد اشترط القانون أن يكون التاجر المتوقف على الدفع ممسكاً للدفاتر التجارية التى أوجبتها المادة ٢١ وما بعدها من قانون التجارة الجديد .

(١) فى ظل قانون التجارة الملغى كان قد صدر حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢٣٦ من قانون التجارة القديم فيما تضمنته من جواز أن يكون مأمور التفليسة عضواً بالمحكمة الابتدائية (القضية رقم ٣٤ لسنة ١٦ قضائية / دستورية جلسة ١٥/٦/١٩٩٦) – فهرس النصوص التشريعية المحكوم بعدم دستوريتها فى عشرين سنة إعداد – احمد على عوض – طبعة ٢٠٠٢ قاعدة ٩٧ ص ١٢٧ . ومع ذلك فإن النص الجديد يقتضى بأن تختار المحكمة احد قضاتها كقاضى للتفليسة (مادة ٥٦١) وتأمر المحكمة فى الحكم الصادر بشهر الإفلاس بوضع الأختام على محل تجارة المدين (مادة ١/٥٦١) ويجوز عند الضرورة أن تأمر بالتحفظ على شخص المدين (مادة ٢/٥٦١) .

المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق التفليسة (١) .

ولأجـل العلـم ،

---

(١) يكـون الحكم الـصادر بإشهـار الافـلاس واجب النـفـاذ المعـجل بلا كـفـالة مـا لم ينص على غـير ذلك (مادة ٥٦٦) والمعروف أنه فى المواد التجارية يكـون النفاذ المعـجل واجبًا بقـوة القانون بشرط الكـفالة (مـادة ٢٨٩ مرافـعات) وقـد خرج المشرع فى المادة ٥٦٦ سـالفة الذكر عن هـذه القاعدة .

وجدير بـالذكر أن النيـابة العامـة لابد أن تمثل فى جـميع دعاوى الافـلاس سـواء اختصمت أم لم تختصـم (مادة ٥٥٧ من قانون التجارة القديم) .

صيغة رقم (١٧٦)
بروتستو عدم دفع
مادتان ٥٥٠ و٣/٥٦٢ من قانون التجارة ٩٩/١٧

محكمة .... الابتدائية .

قلم البروتستو

رقم البروتستو .... التاريخ ....

اسم الطالب .... المبلغ المطلوب .... ضد السيد/ ....
العنوان ....

ملحوظة :

يجب أن تشتمل ورقة البروتستو على صورة الكمبيالة حرفياً وصورة صيغة القبول وصورة جميع التحاويل وكافة ما يوجد فيها من الكتابة وعلى التنبيه الرسمى بدفع قيمة الكمبيالة ويذكر أيضاً فى تلك الورقة حضور أو غياب من عليه الدفع وأسباب الامتناع عن الدفع والعجز عن وضع الامضاء أو الامتناع عنه والبروتستو الحاصل من المحضر وذكر الاعتراف بالدين فى تلك الورقة لا يكون حجة إلا إذا كان ممضى أو مختوماً من المعترف .

وبعد أن ينقل نص الكمبيالة حرفياً وتراعى الملاحظة السابقة يكتب الآتى :

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم (يُذكر الموطن التجارى) .... مخاطباً مع ....

ونبهت عليه بأن يدفع لى فوراً مبلغًا وقدره .... قيمة الكمبيالة (أو السند التجارى إذا كان سنداً إذنيًا أو شيكًا) المسطرة صورته أعلاه وكذلك المصروفات وذلك فى مقابل تسليمه الكمبيالة (أو السند لأمر .... أو الشيك..........) المذكورة مؤشراً عليها بالسداد فأجاب ....

وحيث أن المعلن اليه لم يقم بالسداد فقد قمت بإثبات هذا الامتناع بموجب هذا البروتستو عدم دفع قيمة الكمبيالة المشار اليها أعلاه مع حفظ حقوق الطالب فى الحصول على قيمتها والفوائد القانونية والمصروفات وحقه فى اتخاذ كافة الاجراءات القانونية ضد المعلن اليه .

ولأجل العلم سلمته صورة من هذا متخاطباً مع ....

توقيع المحضر

صيغة رقم (١٧٧)
دعوى شطب بروتستو
مادتان ٥٥٠ و٥٥٥ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/..................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد / .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ رئيس مجلس إدارة بنك .... بصفته ويعلن بمقر البنك الرئيسى بجهة .... متخاطباً مع ....

٣) السيد / محضر أول محكمة .... بصفته رئيس قلم البروتستو بمحكمة ....

٤) السيد/ وزير العدل بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

الطالب تاجر ومقيّد بالسجل التجارى بجهة....... وبتاريخ .... سحب كمبيالة لصالح المعلن اليه الأول مستحقة الدفع فى ....

وحيث أن الطالب له حساب جارى ومعاملات مع البنك المعلن اليه الثانى وقد فوجىء بالمعلن اليه الأول يقدم الكمبيالة للبنك المعلن اليه الثانى كما قام بتحرير بروتستو عدم الدفع بتاريخ .... بمعرفة المعلن اليه الثالث .

ولما كان الطالب قد سدد الدين المحرر عنه ذلك البروتستو وهو الدين الثابت بالكمبيالة ولا ينازع المعلن اليه الأول فى السداد ، ولما كان تحرير البروتستو ضد التاجر يترتب عليه آثار قانونية خطيرة منها ،

إمكان توقيع الحجز التحفظى على أموال الطالب كما أنه يحدث أثراً سيئًا فى سمعة الطالب إذ يزعزع الثقة فيه فى المحيط التجارى فلا يأتمنه أحد من التجار ويعرضون عن التعامل معه الأمر الذى يوقعه فى هاوية الدمار ، وتأسيساً على ذلك يتوافر الاستعجال لتدخل القضاء المستعجل ليقضى بعدم تأثير البروتستو[1] ، أو الاعتداد به طالما أن واقعة التخالص ليست محل نزاع بين الطالب والمعلن اليه الأول وطالما أن الاجراء الوقتى المطلوب لا يمس أصل الحق لأنه مجرد اجراء يراد به حماية سريعة تصون مركزاً قانونيًا وترد عدواناً وشيك الوقوع لا تفلح فى رده طرق التقاضى العادى مهما قصرت مواعيده .

وحيث أن الطالب قد اختصم المعلن اليه الثالث فى مواجهة رئيسه الأعلى المعلن اليه الرابع لاجراء شطب البروتستو بالدفتر المعد لذلك بقلم البروتستات بالمحكمة كما اختصم المعلن اليه الثانى المسحوب عليه الكمبيالة موضوع البروتستو ليصدر الحكم فى مواجهته ولكى يتخذ اجراءات نشر الحكم على حساب الطالب بالنشرة الخاصة لعملاء البنك.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى سوف تنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بصفة مستعجلة بشطب البروتستو موضوع الدعوى وعدم الاعتداد به واثبات هذا الشطب بسجل البروتستات بمحكمة .... الابتدائية واتخاذ اجراءات النشر المنوّه عنها بالصحيفة وذلك بمصروفات على حساب الطالب مع التصريح بتنفيذ الحكم بمسودته .

ولأجل العلم .

---

(١) البروتستو كلمة لاتينية مأخوذة من Protest ومعناها « يحتج » ومنها طائفة البروتستانت (المحتجين) .

صيغة رقم (١٧٨)
دعوى شهر افلاس شركة تجارية
مادة (٢٠) من قانون التجارة ١٨٨٣ فى الشركات والذى أبقى عليه القانون الجديد ومواد ٥٥٠ و٦٩٨ و٦٩٩ و٧٠٠ و٧٠١ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ٩٩ والمادة ١/٥٢١ مدنى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... التاجر بجهة / ....

المقيم .... ومحله المختار......................

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/.................. الشريك المتضامن فى شركة (وشركاه) والمقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/..................... الشريك المتضامن فى شركة (وشركاه) والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

المعلن اليهما شريكان متضامنان فى شركة التضامن المسماة .... (وشركاه) (يذكر اسم وعنوان الشركة ومقرها) وقد جرت عدة معاملات تجارية بين الطالب والمعلن اليه الأول وذلك منذ انشاء الشركة حيث كان المعلن اليه الأول يوقع على تعهداتها باسم وعنوان الشركة .

وحيث أن الطالب يداين المعلن اليه الأول بمبلغ .... بموجب كمبيالة (أو سند إذنى أو شيك .. الخ) وقد مضى على موعد الوفاء أكثر من خمسة عشر يوماً ورغم الاتصالات الودية من جانب الطالب لاستئداء قيمة الكمبيالة إلا أن المعلن اليه الأول ماطل فى السداد مما حدا

بالطالب الى تحرير بروتستو عدم دفع بتاريخ .... أعلن قانونًا للمعلن اليه الأول كما أعلن لشريكه المعلن اليه الثانى فى موطنهما التجارى بالعنوان عاليه .

وحيث انه وقد بات المعلن اليه الأول فى حالة توقف عن الدفع بما يحق معه للطالب أن يطلب الحكم بإشهار إفلاسه .

ولما كان المعلن اليه الأول يتعامل مع الطالب باسم شركة التضامن التى يمثلها قانونًا وله حق التوقيع على تعهداتها وبالتالى يصح فى القانون أن توجه دعوى الافلاس ضد الشركة سيما وأن المعلن اليه الثانى هو بدوره شريك متضامن له حق التوقيع والادارة وهكذا تكون الشركة فى حالة توقف عن الدفع ، ولا يقدح فى ذلك أن بروتستو عدم الدفع كان قد وجه للمعلن اليه الأول وحده ذلك أن الحكم بإشهار إفلاس شركة التضامن يستتبع حتمًا وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض افلاس الشركاء المتضامنين فيها إذ أن الشركاء المتضامنين مسئولون فى أموالهم الخاصة عن ديون الشركة فإذا وقفت الشركة عن الدفع فمعنى ذلك وقوفهم هم أيضًا عنه ولا يترتب على إغفال الحكم الصادر بإفلاس الشركة النص على شهر إفلاس الشركاء المتضامنين فيها أو على إغفاله بيان أسمائهم أن يظلوا بمنأى عن الافلاس إذ أن إفلاسهم يقع كنتيجة حتمية ولازمة لإفلاس الشركة (الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٣٨ق جلسة ٧٤/٣/٢٨ س ٢٥ ص ٦٠٦ ، والطعن رقم ١٨٣ س ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٣/٧ س٢٣ ص ٣١١ والطعن رقم ٣٠٢ سنة ٣٢ق جلسة ٦٦/١١/١٠ س١٧ ص ١٦٥٥ – مجموعة المكتب الفنى) .

يؤيد ذلك أن المادة ٥٢٨ من القانون المدنى تنص فى فقرتها الأولى على أن تنتهى الشركة بموت أحد الشركاء أو بالحجز عليه أو بإعساره أو بإفلاسه ولا يمكن فى هذا الصدد التحدى بنص الفقرة الثالثة من ذات المادة التى تجيز الاتفاق على استمرار الشركة فى حالة افلاس الشريك المتضامن بين الشركاء الآخرين وورثة المفلس ذلك لأنه بإفلاس أحد المعلن اليهما تنحل الشركة بقوة القانون حيث لا يبقى من الشريكين إلا شريك واحد والقانون المصرى لا يعترف بشركة الرجل الواحد فضلاً

عن المسئولية التضامنية بين الشريكين فى شركة التضامن وفقًا للقواعد العامة . وحيث أنه فى هدى ما تقدم كله يحق للطالب أن يوجه طلب الحكم باشهار الافلاس ضد الشركة ويكون الطلب مقبولاً لتوافر شروط الحكم باشهار الافلاس .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم باشهار افلاس شركة التضامن .... (وشركاه) الموضحة البيان والمعالم بصدر الصحيفة واعتبار تاريخ .... كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع والأمر بوضع الأختام على جميع فروعها ومقرها الرئيسى وندب أحد السادة قضاة المحكمة كقاضى للتفليسة وتعيين وكيل للدائنين (أمين للتفليسة) لاتخاذ اجراءات النشر واتخاذ اجراءات المحافظة على أشخاص الشركاء وأموالهم وكل ما يترتب قانوناً من آثار مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق التفليسة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٩)
طلب من تاجر مدين لاشهارافلاسه لتوقفه عن الدفع لسوء حظه مع حسن نيته مادتان ٥٥٢ و ٥٥٣ من قانون ١٧/ ٩٩

إنه فى يوم ......

أمامنا نحن ...... رئيس القلم المدنى / التجارى بمحكمة ...... حضر السيد/ ...... التاجر بجهة ...... والمصرى الجنسية المولود فى ...... بتاريخ ...... والمقيم ......

وقرر أنه عملاً بأحكام المادتين ٥٥٢ و ٥٥٣ من قانون التجارة قد توقف عن دفع ديونه منذ ...... لأسباب قهرية أدت إلى وضعه فى ظروف مالية سيئة شاء حظه العثر أن يوقعه فيها رغم حسن نيته .

قد أرفق بهذا التقدير الميزانية الفعلية عن حالة تجارته ومعاملاته مشتملة على بيان جميع أمواله المنقولة والثابتة وما له وما عليه من ديون وبيان الأرباح والخسارة والمصاريف ، والميزانية مذيلة بشهادة بصحة بياناتها وموقعاً عليها من محاسب قانونى وعليه توقيع الطالب (أو بصمته) .

ملحوظة (١) :

إذا لم تكن الميزانية جاهزة يقال - أنه لم يتمكن من إيداع صورة الميزانية عن معاملاته وذلك بسبب .... وقد تحرر هذا إثباتاً لما تقدم وتوقع عليه منا ومن المقر .

توقيع المقر	توقيع رئيس القلم
(التاجر طالب الإفلاس)	

---

(١) لابد أن يقدم الطالب البيانات والتقارير والأوراق المشار إليها بالمادة ٥٥٣ (تراجع هذه المادة) .

صيغة رقم (١٨٠)
دعوى شهر افلاس شركة أجنبية تعمل بمصر
مواد ٥٥٠ و٦٩٩ و٧٠٠ و٧٠١ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ والمادة ١١/٢ من القانون المدنى (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... بصفته رئيسًا لمجلس إدارة بنك .... ومحله المختار إدارة قضايا البنك بجهة ....

أو .... بناء على طلب السيد / .... بصفته رئيس مجلس إدارة شركة .... (قطاع / أعمال) ومحله المختار إدارة قضايا الشركة بجهة ....

أو .... بناء على طلب السيد / .... بصفته رئيس مجلس إدارة شركة .... (قطاع أعمال عام) ومحله المختار إدارة قضايا الشركة بجهة ....

أو .... بناء على طلب السيد / .... صاحب ومدير شركة .... قطاع خاص ومحله المختار مكتب .... المحامى .

أو .... بناء على طلب السيد / .... التاجر بجهة .... والمقيم .... ومحله المختار ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / .... بصفته الممثل القانونى لشركة الفنلندية الجنسية وتعلن بمقرها بمصر بجهة .... متخاطباً مع ....

---

(١) يلزم قبل إقامة هذه الدعوى دراسة المركز القانونى للشركة الأجنبية وما إذا كانت خاضعة لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار وما إذا كانت هناك إعفاءات صادرة بشأنها او استثناءات من أحكام القوانين المصرية وذلك من خلال «موجة» الإستثناءات والإمتيازات لبعض الشركات الأجنبية التى فصلت له خصيصاً القوانين والقرارات !! .

وأعلنته بالآتى

يداين الطالب الشركة التى يمثلها المعلن إليه بمبلغ ..... وقد تكررت المطالبة الودية دون جدوى وتناهى إلى علم الطالب أن المعلن إليه فى حالة إرتباك مالى ومركز مزعزع وأنه متوقف عن سداد ديونه لا بالنسبة للطالب فحسب بل وبالنسبة للدائنين الآخرين مما حدا بالطالب إلى تحرير بروتستو عدم دفع بتاريخ ....

ولما كان المعلن إليه مارس الأعمال التجارية فى مصر ويتخذها حرفة معتادة له وكان من المستقر فى القضاء المصرى أن نظام الإفلاس نظام إقليمى وليس شخصياً بمعنى أن هدفه حماية التجارة وتنظيمها ومعظم أحكامه تتعلق بالإجراءات والتنفيذ وهو لذلك ينطبق على جميع الأشخاص الطبيعية والإعتبارية الخاضعين لمحاكم الدولة أيًا كانت جنسياتهم ويترتب على ذلك أنه يجوز الحكم بإشهار إفلاس التاجر الأجنبى الذى يباشر نشاطه التجارى كله أو بعضه فى مصر سواء كان فرداً أو شركة متى توافرت شروط شهر الإفلاس ، وينطبق هذا الحكم حتى ولو كان مركز الشركة الرئيسى موجود فى الخارج عملاً بنص المادة ٢/١١ من القانون المدنى خصوصاً وأنه لا يوجد نص فى قانون خاص أو معاهدة دولية نافذة فى مصر تتعارض مع الأحكام سالفة الذكر (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة ...... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم ....

---

(١) تنص المادة ٢/١١ مدنى على أن النظام القانونى للأشخاص الاعتبارية الأجنبية من شركات وجمعيات ومؤسسات وغيرها يسرى عليه قانون الدولة التى اتخذت فيها هذه الأشخاص مركز إدارتها الرئيسى الفعلى ومع ذلك فإذا باشرت نشاطها الرئيسى فى مصر فإن القانون المصرى هو الذى يسرى .

الموافق .... لكى يسمع الحكم بإشهار إفلاس شركة .... التى يمثلها قانوناً المعلن إليه والموضحة المعالم والعنوان بصدر الصحيفة مع اعتبار تاريخ ...... كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع والأمر بوضع الأختام على الشركة وفروعها فى مصر ومواقع العمل بها وندب أحد السادة قضاة المحكمة كقاضى للتفليسة وتعيين وكيل للدائنين أميناً للتفليسة وإتخاذ إجراءات النشر مع إضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق التفليسة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨١)
معارضة من المدين فى حكم غيابى بإفلاسه
مادة ٥٦٥ من قانون التجارة رقم ١٧/١٩٩٩

ملاحظات هامة :

١- تتم المعارضة أمام المحكمة التى أصدرت حكم الافلاس (مادة ٦٥٠ تجارى و٤٥ مرافعات) وتكون بصحيفة وليس بتقرير فى قلم الكتاب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالصحف .

٢- تقبل المعارضة من المدين إذا كان الحكم بالنسبة له غيابيًا كأن يكون صدوره بناء على طلب النيابة أو من تلقاء نفس المحكمة أو من محكمة جنائية أو تأديبية حال نظر جنحة أو جناية أو من محكمة ابتدائية حال نظرها قضية معيّنة .

٣- المعارضة لا تجوز إلا فى الحكم الصادر بإشهار الافلاس أما الحكم الصادر غيابياً برفض الدعوى فلا يجوز المعارضة فيه .

وتكون صيغة المعارضة على النحو التالى :

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... (المدين المحكوم غيابياً بإشهار إفلاسه) المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى .

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... (وهو الدائن الذى صدر الحكم لصالحه) .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

---

(١) تقضى المادة ٥٦٤ من القانون بنشر ملخص الحكم الصادر بإشهار الإفلاس بمعرفة أمين التفليسة فى جريدة يومية يعينها قاضى التفليسة .

٢) السيد/ .... (بصفته أميناً للتفليسة المدين المحكوم غيابياً بإشهار إفلاسه) والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... صدر حكم غيابى فى القضية رقم .... لسنة .... افلاس كلى .... بإشهار افلاس الطالب وتعيين يوم .... كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع وتعيين المعلن اليه الثانى أميناً للتفليسة . وحيث أنه يحق للطالب المعارضة فى هذا الحكم للأسباب التى سيبديها فى جلسات المرافعة وذلك عملاً بحكم المادة ٥٦٥ من قانون التجارة.

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية (نفس المحكمة التى أصدرت الحكم الغيابى) الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بقبول هذه المعارضة شكلاً وفى الموضوع بالغاء الحكم المشار اليه بصدر الصحيفة وما يترتب على ذلك من آثار مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٢)
طلب استبدال أمين تفليسة
مادة ٥٧٧ من قانون ١٧/ ٩٩

السيد الأستاذ قاضى محكمة .... الابتدائية بوصفه قاضياً لتفليسة............

أو السيد الأستاذ رئيس الدائرة التجارية بمحكمة .... الابتدائية.

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ ....

الموضوع

١- بتاريخ........... صدر حكم فى القضية رقم .... لسنة .... إفلاس كلى بإشهار إفلاس .... وتعيين السيد/ .... أميناً للتفليسة .

٢- الطالب دائن فى التفليسة وفقاً للمستندات المقدمة مرفق هذا الطلب .

٣- حيث أن السيد وكيل الدائنين المعين يمت بصلة القرابة للمفلس إذ أنه ابن عم أبيه .... أو عديله .... الخ .

٤- ولما كانت المادة ٥٧٢ من القانون التجارى تنص على أنه لا يجوز أن يعين وكيلاً عن المداينين من كان قريباً أو صهراً للمفلس إلى الدرجة السادسة بدخول الغاية .

بناء عليه

نرجو بعد الاطلاع على المستندات وتحقيق وقائع هذا الطلب اصدار الأمر باستبدال أمين التفليسة المذكور والتنبيه باتخاذ اجراءات النشر بالنسبة للوكيل المستبدل به .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ....

توقيع الدائن

صيغة رقم (١٨٣)

دعوى بطلب اثبات صورية تصرفات أجراها المفلس فى فترة الريبة

مواد ٥٦٢ و٥٨٩ و٥٩٨ و٥٩٩ و٦٠٢

من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد / .... بصفته وكيلاً للدائنين (١) فى تفليسة .... (امين التفليسة) والمقيم .... متخاطباً مع ....

---

(١) لا يشترط إختصام أمين التفليسة فى دعوى الصورية المرفوعة من ذى المصلحة لأن رافعها حين يتوصل إلى الحكم بصورية التصرف الذى أجراه المفلس خلال فترة الريبة فهو لا يستأثر وحده بمال التفليسة بل يقصد إبقاء هذا المال - بعد الحكم بصورية التصرف فيه - لصالح جماعة الدائنين .

وهنا يثور التساؤل عن سبب إختصامه فى هذه الصيغة وهو الأفضل فى رأينا على أساس أنه لو حكم بصورية التصرف فإن ذلك يزيد من الضمان العام لأموال التفليسة وبالتالى يكون من الأوفق إحاطة الممثل القانونى للدائنين وهو أمين التفليسة بهذه الدعوى وأعتقد أنه يجب دائماً فى رفع الدعاوى أخذ الجانب الأحوط من حيث إدخال الخصوم وليس عيباً فى الصحيفة أن يختصم شخص غير ذى صفة مادام قد اختصم معه صاحب الصفة وإنما العيب هو إختصام غير ذى صفة وحده أو عدم مراعاة الشكل الذى أوجبه القانون فى الإختصام فمثلاً إذا رفعت دعوى ضد مصلحة الضرائب فالأصل أن صاحب الصفة هو وزير المالية ويجوز إختصامه وحده ولكن لا تبطل الصحيفة إذا اختصمت معه مصلحة الضرائب أو حتى مأمورية الضرائب المختصة وهكذا

وأعلنتهما بالآتى

بموجب الحكم الصادر بجلسة .... فى القضية رقم ....
لسنة .... تجارى كلى .... أو افلاس.......... أشهر افلاس السيد/ .... (يذكر اسم المفلس) وتعيّن المعلن اليه الثانى وكيلاً للدائنين وقد صدر هذا الحكم بناء على الدعوى التى أقامها المعلن إليه الأول .

وحيث أنه أثناء تداول قضية الافلاس بادر المفلس ببيع محله (أو بيع بعض منقولات محله وهى ....) الى المعلن اليه الأول وكان هذا التصرف حال قيام فترة الريبة واضطراب المركز المالى للمفلس

وبالتالى يحق لأى ذى مصلحة أن يطعن عليه بالصورية عملاً بالقواعد العامة والمادة ٢٢٠ تجارى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعها الحكم بصورية البيع الذى أجراه .... مع المعلن اليه الثانى بتاريخ .... والموضح بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار بدون كفالة مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الطالب (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) تكون المصروفات على عاتق رافع الدعوى .

صيغة رقم (١٨٤)

عقد صلح واقى من الافلاس [1]

مواد ٧٢٥ و٧٢٦ و٧٢٧ من قانون التجارة

إنه فى يوم .... الموافق .... بجهة ....

حرر بين كل من :

أولاً : ١) السيد/ .... التاجر والمقيم ....

٢) السيد/ .... التاجر والمقيم ....

٣) السيدة/ .... المقيمة .... والجميع طرف أول دائن .

ثانياً – السيد/ .... التاجر والمقيم .... طرف ثانى مدين .

ثالثاً – السيد/ .... بصفته كفيلاً متضامناً ومقيم .... طرف ثالث .

أقر الأطراف بأهليتهم للتعاقد وبلوغهم سن الرشد واتفقوا على الآتى :

تمهيد : حيث أن الطرف الثانى يزاول على وجه الإحتراف باسمه ولحسابه أعمالاً تجارية وقد حدثت له فى الآونة الأخيرة ظروف أثرت فى مركزه المالى وأدت الى اضطراب نشأ عنه حالة توقف عن سداد ديونه لأفراد الطرف الأول .

وقد تقدم الطرف الثانى الى السيد رئيس الدائرة التجارية بمحكمة .... الابتدائية بطلب مؤرخ .... يطلب فيه الموافقة على عقد صلح واقٍ من التفليس وأرفق بطلبه المستندات التى أوجبها القانون

---

(١) المفروض أن هذه الصيغة مكانها كتاب صيغ العقود والأوراق التجارية . ولكننا آثرنا ذكرها هنا نظراً لأهميتها من الناحية العملية .

رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٥ (١) ، كما أرفق بالطلب إقراراً من أفراد الطرف الأول بأنهم اطلعوا على هذه البيانات .

وقد حددت المحكمة جلسة .... لاجتماع أفراد الطرفين ومناقشة المستندات وتقرير الرقيب الذى عينته المحكمة وكذا المداولة فى عقد الصلح وقد تبيّن أن اضطراب المركز المالى للطرف الثانى كان بسبب ظروف خارجة عن ارادته وأنه لم يكن سيء النية وإنما كان سيء الحظ وعلى ذلك فقد اتفق أفراد الطرف الأول بوصفهم يمتلكون الأغلبية العددية للدائنين على هذا الصلح الواقى من التفليس وفقًا للشروط والأوضاع التالية :

أولاً – يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

ثانيًا – تنازل ، أفراد الطرف الأول للطرف الثانى عن نسبة .... فى المائة من أصل دين كل منهم وفوائده طبقًا لملحق هذا العقد(٢) وذلك فى مقابل قيام الطرف الثانى بسداد ما تبقى من هذه الديون المخفضة على أن يكون ذلك فى خلال مدة أقصاها .... (بما لا يزيد على سنتين من تاريخ العقد) .

ثالثًا – تبرأ ذمة الطرف الثانى من جميع الديون بمجرد سداده للأقساط المتفق عليها وفى حالة تأخر الطرف الثانى عن دفع أى قسط من هذه الأقساط تحل جميع الأقساط الباقية فوراً دون حاجة الى تنبيه أو إعذار وتسرى عليها الفوائد القانونية حتى تمام السداد ويكون لكل من أفراد الطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخًا واتخاذ ما يرونه من اجراءات ضد الطرف الثانى وضامنه الطرف الثالث .

---

(١) وهى ميزانية السنتين الأخيرتين وبيان بالأرباح والخسائر والمصروفات وبيان بالأموال المنقولة والثابتة وقائمة بالحقوق والديون الحالة والمستقبلة وكشف بأسماء الدائنين والمدينين وعناوينهم وبيان بالمعاملات التى أجراها فى خلال الخمسة عشر يوماً السابقة على تقديم الطلب .

(٢) لا يجوز طبقاً للمادة ٢٢ التنازل عن أكثر من ٥٠ ٪ من قيمة كل دين .

رابعًا – يكفل الطرف الثالث الطرف الثانى ويعتبر ضامنًا له ومتضامنًا فى تنفيذ شروط هذا العقد وسداد الأقساط المتفق عليها .

خامسًا – يتنازل أفراد الطرف الأول عن جميع اجراءات الحجز وغيرها مما سبق اتخاذه ضد الطرف الثانى .

سادسًا – يعرض هذا الصلح بجلسة .... التى حددها السيد القاضى المنتدب لانعقاد جمعية الدائنين ويتعهد المتعاقدون بالحضور بهذه الجلسة لتحرير محضر الصلح النهائى لعرضه على غرفة المشورة للتصديق عليه .

سابعًا – هذا الصلح يعتبر نافذًا فى حق دائنى المفلس سواء منهم من وقع على هذا العقد أو لم يوقع وذلك بمجرد أن يجرى التصديق عليه بمعرفة غرفة المشورة .

ثامنًا – يتحمل الطرف الثانى مصروفات هذا العقد ورسومه وأتعاب الرقيب .

تاسعًا – حرر هذا العقد من .... نسخة بحسب أعداد أطرافه الموقعين .

أفراد الطرف الأول　　　الطرف الثانى　　　الطرف الثالث

صيغة رقم (١٨٥)
دعوى من دائن ضد أمين التفليسة
بطلب قبوله دائناً فى التفليسة
مواد ٥٧٣ و٦٥٠ و٦٥١ و٦٥٢
من قانون التجارة الجديد

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم........... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

السيد/ .... بصفته أميناً لتفليسة .... (يذكر اسم المفلس المدين للطالب) والمقيم .... مخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد عرفى مؤرخ .... (سابق على حكم الافلاس وعلى التوقف عن الدفع) اشترى الطالب من السيد/ .... (المدين المفلس) المنزل الكائن بجهة .... والبالغ مساحته .... متراً مربعًا والمحدد بالحدود الآتية (تذكر مواصفات المنزل) مقابل ثمن اجمالى قدره .... ج وقد سدد الثمن على اقساط كما سدد مقابل الوساطة مبلغ .... وأجرة توصيل المياه للمنزل مبلغ .... وذلك طبقًا للمستندات الموجودة تحت يد الطالب غير أن المعلن إليه أقام ضد الطالب الدعوى رقم .... لسنة .... تجارى كلى القاهرة طلب فيها الحكم ببطلان هذا العقد وجريان المنزل فى روكية التفليسة (١) وقد قضى فى الدعوى ببطلان العقد واعتبار

---

(١) روكية التفليسة هى أموال التفليسة .

المنزل فى روكية التفليسة نهائياً وكاثر لهذا البطلان أصبح الطالب دائناً للمفلس بالثمن إلا أن المعلن اليه بصفته وكيلاً للدائنين رفض قبول الطالب ضمن الدائنين ورفض إدراج دينه ضمن ديون التفليسة .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب قبوله دائناً للمفلس ضمن جماعة الدائنين عملاً بحكم المواد ٦٥٠ وما بعدها من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ٩٩ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة.......... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بقبول الطالب دائناً بمبلغ .... للمفلس .... واعتباره ضمن جماعة الدائنين مع الزام من يعترض من الدائنين المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة أو اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق التفليسة فى حالة عدم الاعتراض .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٦)
طعن فى قرار صادر من قاضى التفليسة
مادة ٥٨٠ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... التاجر ..... المقيم ...... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى :

١- السيد / بصفته أمين تفليسة .... ويعلن بجهة ....

٢- السيد / (من يكون صاحب حق وشأن فى التفليسة)......... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

صدر الحكم رقم .... لسنة .... بشهر إفلاس التاجر ...... وعين المعلن إليه الأول أميناً للتفليسة وبعد اتخاذ الإجراءات قام السيد / قاضى التفليسة باتخاذ قرار .... (يذكر القرار) وهو قرار باطل ولا يتفق مع أحكام القانون فضلاً عن أنه يضر بالطالب بوصفه دائناً للمفلس (تذكر مظاهر هذا الضرر) .

وحيث أنه يحق للطالب الطعن على قرار قاضى التفليسة المشار إليه عملاً بالمادة ٥٨٠ من قانون التجارة .

---

(١) تنظر المحكمة التى أصدرت حكم الإفلاس هذا الطلب على الا يشترك قاضى التفليسة المطعون فى قراره فى نظر الطعن - ويجوز للمحكمة وقف تنفيذ القرار إلى أن يفصل فى الطعن - كما يجوز لها ان توقع غرامة لا تقل عن ٥٠٠ج ولا تجاوز ٢٠٠٠ ج إذا تبين أن الطلب كان الغرض منه تعطيل تنفيذ قرار قاضى التفليسة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن إليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام الدائرة (..........) بمحكمة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بإلغاء القرار الصادر بتاريخ .... من السيد قاضى التفليسة وإلغاء الآثار المترتبة عليه مع إضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق التفليسة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٧)
طلب إلى قاضى التفليسة
بتقرير إعانة للمفلس
مادة ٥٩٦ من قانون التجارة ١٧/ ٩٩

السيد الأستاذ رئيس محكمة ....

بصفته قاضياً لتفليسة .... (مقدم الطلب)

تحية طيبة وبعد ،

صدر حكم فى النقض رقم .... لسنة .... إفلاس كلى .... بشهر إفلاس .... وتعين السيد / .... أميناً للتفليسة .

وحيث أننى لا أمتلك ما أواجه به نفقات المعيشة بالنسبة لى ولمن أعولهم وليس لى أبناء قادرين على الكسب .

لـــذا

أرجو تقرير إعانة شهرية مناسبة لمواجهة نفقات المعيشة وتكاليف الحياة (١) .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى ....

مقدمه

توقيع المفلس

---

(١) لا مانع من ذكر عدد أفراد الأسرة وخصوصاً القصر منهم أو التلاميذ فى مرحلة التعليم الذين يحتاجون إلى نفقات إضافية وغير ذلك من الأعباء المعروفة عرفاً .

صيغة رقم (١٨٨)
دعوى من عامل كان يعمل لدى رب عمل أفلس
مادة ٦٢٥ من قانون التجارة ٩٩/١٧

أنه في يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامي ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت في تاريخه إلى :

السيد / .... بصفته أمين تفليسة .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد عمل غير محدد المدة مؤرخ .... التحق الطالب بالعمل لدى السيد / .... (المفلس) بوظيفة .... بمرتب شهري قدره .... ومؤمن على الطالب لدى هيئة التأمينات الإجتماعية تحت رقم ....

وبتاريخ .... قام صاحب العمل المذكور (المفلس) بإنهاء العقد بلا مبرر ودون العرض على اللجنة الثلاثية مخالفاً بذلك المواد ٦١ وما بعدها من قانون العمل رقم ٨١/١٣٧ فلجأ الطالب إلى مكتب عمل ...... وقدم طلباً لإيقاف تنفيذ قرار فصله طبقاً للمادة ٦٦ من قانون العمل سالف الذكر وقد أحال المكتب الطلب لمحكمة الأمور المستعجلة بجهة .... بصفة قاضي عمال مستعجل حيث حكم بتاريخ .... بإيقاف تنفيذ قرار الفصل وإلزامه بأن يؤدي للطالب مبلغ .... وهو ما يعادل المرتب وذلك منذ تاريخ الفصل الحاصل في .... حيث أنه لدى إعلان الحكم ابتغاء تنفيذه وإعلان طلبات

التعويض عن الفصل وحيث أنه عملاً بالمادة (٩) من قانون العمل لا يمنع من الوفاء بجميع الالتزامات المنصوص عليها فى قانون العمل حل المنشأة أو تصفيتها أو إغلاقها أو إفلاسها....... إلخ وعملاً بحكم المادة ٦٢٥ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ يحق للطالب المطالبة بالمبلغ المحكوم به بمقتضى الحكم المستعجل القاضى بإيقاف تنفيذ قرار الفصل كما يحق للطالب المطالبة بتعويض عن الفصل التعسفى حالة كون عقد العمل غير محدد المدة كما أن رب العمل لم يعرض الأمر على اللجنة الثلاثية فيعتبر قرار الفصل كأن لم يكن .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة العمالية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بإلزامه بأن للطالب التعويض عن الفصل التعسفى والذى سبق إعلان المدين به قبل صدور حكم الإفلاس وقدره .... ج مع إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وإعفاء الطالب من المصروفات عملاً بالمادة (٦) من قانون العمل سالف الذكر (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) يجوز للعامل بدلاً من المطالبة بالتعويض أن يطلب الاستمرار فى العمل بالمنشأة إذا كانت التجارة لم تصف – كما يجوز له مطالبة التفليسة ممثلة فى أمينها بأداء التعويض .

وفى جميع الأحوال يتعين على أمين التفليسة أن يفى فوراً بالمبلغ المحكوم به للعامل كمقابل أجره فى الحكم المستعجل الصادر بإيقاف تنفيذ قرار الفصل ويعتبر دين العامل هنا مقدمًا على سائر الديون وفى حالة إمتناع أمين التفليسة عن هذا الأداء يحق للعامل رفع جنحة مباشرة ضده بالمواد ٣٤ و١٧٠ و١٧٥ من قانون العمل (إمتناع عن دفع الأجر) وإذا كان أمين التفليسة له صفة الموظف العام يجوز رفع جنحة مباشرة ضده بالمادة ١٢٣ عقوبات للإمتناع عن تنفيذ حكم واجب النفاذ .

صيغة رقم (١٨٩)
إشكال من الغير فى تنفيذ حكم إفلاس
مادة ٢٨٩ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... والمقيم ....
والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ / .... المحامى
....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... (المحكوم له فى دعوى الإفلاس)
.... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... (الدائن المحكوم له فى دعوى الافلاس) .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ .... (المدين المحكوم بإشهار إفلاسه)
.... والمقيم .... متخاطباً مع ....

٤) السيد/ .... بصفته أميناً للتفليسة ويعلن بمقره بجهة ....

٥) السيد / .... رئيس القلم التجارى والمدنى بمحكمة .... الابتدائية بصفته ويعلن بسراى المحكمة بجهة ...... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ .... استصدر المعلن اليه الأول الحكم رقم .... لسنة .... افلاس كلى .... ضد المعلن اليه الثانى قضى باشهار افلاسه وتحدد يوم .... كتاريخ مؤقت للتوقف عن الدفع وتعيين المعلن اليه الثالث وكيلاً للدائنين لاتخاذ

الاجراءات التحفظية المنصوص عليها قانوناً بالإشتراك مع المعلن إليه الأخير بصفته .

وحيث أن الطالب من الغير وصاحب مصلحة فى الاستشكال فى هذا الحكم للأسباب الآتية (استقر قضاء محكمة النقض على أن المستشكل إذا كان من الغير ولم يكن طرفاً فى الحكم تعيّن عليه أن يثبت أن الحكم المراد تنفيذه يتعارض مع مصالحه وأن هذا التنفيذ يشكل ضرراً عليه يتعذر تدارك آثاره وأن يثبت كل ذلك بمستندات لا يحوطها أدنى شك (١) .

وحيث أن المعلن إليهما الثالث والرابع شرعا فى اتخاذ الاجراءات التحفظية بناء على حكم الافلاس وكان يحق للطالب أن يوقف هذه الاجراءات ريثما يفصل فى الاستئناف المرفوع بشأن حكم الافلاس .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم بقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ حكم الافلاس رقم .... لسنة .... المنوّه عنه بصدر الصحيفة ريثما يفصل فى الاستئناف المرفوع بشأنه وما يترتب على ذلك من الآثار .

مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

---

(١) مثال هذه الأضرار أن يكون الغير مثلاً شريكاً للتاجر المفلس ومن مصلحته عدم تنفيذ حكم الافلاس لما يترتب على ذلك من آثار ضارة بمصالحه التجارية.

صيغة رقم (١٩٠)
دعوى إعتراض على قفل أعمال التفليسة
مادة ٦٥٩ من قانون التجارة رقم ١٧/٩٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى كل من :

١- السيد / .... بصفته أميناً للتفليسة .... والمقيم بجهة .... متخاطباً مع ....

٢- السيد / .... (المدين المفلس) المقيم .... متخاطباً مع ....

الموضـــوع

بتاريخ .... أصدرت محكمة .... الابتدائية الدائرة .... والتجارية حكماً فى القضية رقم .... لسنة .... بإشـــهار إفلاس المعـــلن إليه الثانى وتعيين المعلن إليه الأول وكيلاً للدائنين .

وبتاريخ .... أصدرت نفس المحكمة حكماً بوقف أعمال التفليسة لعدم وجود مال كافٍ لأعمالها .

وحيث أن لهذه التفليسة أموال بجهة .... وهى عبارة عن .... وهذه الأموال كافية لإتمام أعمالها .

أو .... وحيث أن الطالب مستعد لأن يدفع للمعلن إليه الأول

---

(١) يكون حكم إيقاف أعمال التفليسة بناء على تقرير من قاضى التفليسة أو من تلقاء نفس المحكمة (مادة ٢/٦٥٩ تجارى جديد) .

بصفته وكيلاً للدائنين مبلغاً كافياً يغطى نفقات وأعمال التفليسة عندما ترى المحكمة تحديده .

وإذ كان يحق للطالب عملاً بحكم المادة ٦٥٩ تجارى أن ينقض حكم المحكمة القاضى بوقف أعمال التفليسة .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل مُن المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة (١) .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بإلغاء الحكم الصادر بتاريخ .... بوقف أعمال تفليسة .... الموضحة بصدر الصحيفة وإعتباره كأن لم يكن مع إستمرار المعلن إليه الأول بصفته فى مباشرة كافة الإجراءات التى أوجبها القانون مع إستعداد الطالب لتحمل مصروفات ومقابل الأتعاب فى هذه القضية وكذلك مصاريف الإجراءات اللازمة لتنفيذ الحكم .

ولأجل العلم .

---

(١) نفس المحكمة التى اصدرت حكم الإفلاس وحكم وقف أعمال التفليسة .

صيغة رقم (١٩١)

معارضة فى صلح قضائى مع مفلس

مواد ٦٦٩ و٦٧٢ و٦٧٣ من قانون التجارة ١٧/ ٩٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم .... ومحله المختار .... مكتب الأستاذ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى كل من :

١- السيد / .... بصفته وكيلاً أمينًا لتفليسة .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

٢- السيد / .... (المدين المفلس) والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب الحكم رقم .... لسنة .... افلاس كلى .... أشهر افلاس المعلن إليه الثانى وتعيين المعلن إليه الأول وكيلاً للدائنين إلا أنه بتاريخ (١) .... اجرى المعلن إليه الثانى صلحًا مع كل من .... و .... و.......... الدائنين (٢) على أساس أن يدفع لكل منهم فوراً خمسين فى المائة من ديونهم مع تقسيط الباقى على أربعة أشهر قيمة كل قسط منها .... ولما كان الطالب يداين المعلن إليه الثانى بمبلغ .... بموجب سندات تجارية هى (يذكر بيان هذه السندات وتواريخها وقيمتها جملة) وهو ما يعطيه الحق قانونًا فى

---

(١) تاريخ لاحق على الافلاس بطبيعة الحال .

(٢) لم يشترط القانون اختصام الدائنين الذين تصالح معهم المفلس .

الاشتراك فى هذا الصلح سيما وأن الطالب كان قد أخطر المعلن إليه الأول بصفته بهذه الديون بمجرد نشر حكم الافلاس ومباشرة المعلن إليه الأول لأعماله .

وحيث أنه إزاء تجاهل حقوق الطالب كدائن له حق الاعتراض على هذا الصلح والمعارضة فيه للأسباب الآتية (١) :

أولا – أن الطالب دائن شأنه شأن سائر الدائنين الموضحة أسماؤهم بصدر الصحيفة والذين تعاقد معهم المفلس (المعلن اليه الثانى) وبالتالى فلا محل لاستبعاد الطالب من المشاركة فى الصلح وإيثار دائن على أخر فى هذا المجال .

ثانياً – أن دين الطالب ثابت بسندات الدين التى تقدم بها فى المواعيد المقررة لوكيل الدائنين (المعلن إليه الأول) بمجرد النشر فى الصحف عن حكم الإفلاس وبالتالى فلا عذر للمفلس (المعلن إليه الثانى) ولا للسنديك (المعلن إليه الأول) فى إسقاط إسم الطالب عمداً من المشاركة فى الصلح .

ثالثاً – أن قصر الصلح على الدائنين الواردة أسماؤهم بصدر الصحيفة – الذين تعاقد معهم المفلس– يؤدى الى الإضرار مادياً بالطالب لأنهم قد يستأثرون بأموال المفلس بحيث لا يتبق منها بعد ذلك ما يستطيع الطالب أن ينفذ عليه وبالتالى يكون أحد الدائنين (وهو الطالب) قد حرم من كامل حقوقه بينما تقاضى باقى الدائنين كافة حقوقهم وهو وضع غير عادل ولا يمكن التسليم به قانوناً .

رابعاً – أنه حتى بفرض كون بعض الدائنين الذين اشتركوا فى الصلح لهم ديون ممتازة فإن ذلك لا يمنع من إشراك الطالب ولو كان دينه يلى فى المرتبة هذه الديون وحيث أن وكيل الدائنين (المعلن إليه

---

(١) يلزم أن تبين فى المعارضة الأسباب المبنية عليها وإلا كانت باطلة كما يجب أن تعلن صحيفة المعارضة لوكلاء الدائنين والمفلس فى ظرف العشرة أيام التالية لعمل الصلح وإلا كانت لاغية وتكون المعارضة بتكليف بالحضور على نحو ما هو مبين بالمتن وليس بتقرير فى قلم كتاب المحكمة (مادتان ٦٧٢ و٦٧٣).

الأول) هو الممثل القانونى للتفليسة من تاريخ حكم الافلاس ومن ثم تعين إختصامه بحكم المادة ٥٧١ من القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... التجارية (١) الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله إبتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بقبول هذه المعارضة شكلاً (٢) وفى الموضوع بالغاء الصلح الذى تم بين المعلن اليه الأول الثانى ودائنيه بتاريخ .... والموضح البيان بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وإضافة المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق التفليسة .

ولأجل العلم .

---

(١) نفس المحكمة التى أصدرت حكم الافلاس عملاً بنص المادة ٥٤ مرافعات والمادة ٥٦٠ من قانون التجارة الجديد .

(٢) يتعيّن رفع هذه الدعوى ضد وكيل الدائنين والمفلس فى ظرف عشرة أيام التالية لعمل الصلح وإلا كانت غير مقبولة (مادة ٦٧٢ تجارى) .

صيغة رقم (١٩٢)
طلب من مفلس برد اعتباره
مادتان ٧١٣ و٧١٤ من قانون التجارة ٩٩/١٧

السيد الأستاذ رئيس محكمة إستئناف (١) ....

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم / .... التاجر بجهة .... والمقيم .... والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ/ .... المحامى بجهة ....

الموضوع

بموجب الحكم رقم .... تجارى كلى .... أو افلاس كلى .... الصادر بجلسة .... أشهر إفلاس الطالب وتعيّن السيد/ .... أميناً للتفليسة .

وحيث أن الطالب قام بسداد جميع ديونه من أصل وفوائد ومصروفات طبقًا للمستندات المرفقة بملف التفليسة وبحافظة المستندات المؤيدة مع هذا الطلب ومنها إقرارات من الدائنين بالتخالص واستئداء كامل حقوقهم .

وإذ كان يحق للطالب عملاً بأحكام المادة ٧٣٢ وما بعدها من قانون التجارة أن يتقدم بهذا الطلب لتحديد جلسة للنظر فى اصدارحكم برد اعتباره سيما وأن الطالب لم يرتكب ثمة جريمة جنائية

---

(١) وهى محكمة الاستئناف الواقع فى دائرتها المحكمة الابتدائية التى أصدرت حكم الإفلاس وعلى الطالب أن يرفق بالطلب مستندات المخالصة وغيرها من الأوراق المؤيدة لطلبه .

وتصدر محكمة الاستئناف بناء على طلب النيابة حكمها بقبول أو رفض طلب اعادة الاعتبار ويكون مبيناً فيه أسبابه فإذا رفض فلا يجوز تقديم طلب آخر إلا بعد مضى سنة .

أو جريمة ماسة بالشرف والأمانة طيلة اجراءات التفليسة وطبقاً للتقارير التى أرفقها السيد وكيل الدائنين ملف التفليسة والتى عرضت فى حينه على السيد الأستاذ قاضى التفليسة (١) .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وعلى حافظة المستندات المرفقة وملف التفليسة تحديد أقرب جلسة لاصدار الحكم برد اعتبار الطالب مع ما يترتب على ذلك قانوناً من آثار (٢).

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى ....

مقدمه

توقيع المفلس

---

(١) لا يعاد الاعتبار أصلاً لمن تفالس بالتدليس ولا لمن حكم عليه فى سرقة أو نصب أو خيانة أمانة وترسل نسخة من العريضة والأوراق المرفقة بها من النيابة إلى رئيس الدائرة بالمحكمة الابتدائية التى أصدرت حكم الافلاس ، وعلى النيابة العامة والمحكمة التى أصدرت حكم الإفلاس الإستعلام عما يدل على صحة الوقائع التى أبداها الطالب فى طلب رد الاعتبار ، وتلصق صورة العريضة لمدة شهرين فى لوحة الإعلانات القضائية وينشر ملخص منها بالجريدة .

(٢) يرسل كل من رئيس المحكمة التى أشهرت الإفلاس وكذا النيابة العامة إلى محكمة الاستئناف كل ما يكون قد ورد إليها من معلومات أو معارضات فى طلب رد الاعتبار ويرسل الحكم بإعادة الاعتبار إلى المحكمة الابتدائية التى أصدرت حكم الإفلاس وتتلوه فى جلسة علنية وتأمر بتسجيل صورته فى دفاتره ويلصق الحكم فى لوحة الإعلانات القضائية بالمحكمة .

الفصل السادس
صيغ دعاوى الشركات التجارية

صيغة رقم (١٩٣)
دعوى تصفية شركة تجارية
(مواد من ٥٣٢ الى ٥٣٥ مدنى والمادة ٦٥ تجارى) (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... بصفته المدير المسئول لشركة .... وشركاه ويعلن بمقر الشركة بجهة .... متخاطبًا مع ....

٢) السيد/ .... الشريك المتضامن فى شركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... الشريك المتضامن (أو الموصى) فى شركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

---

(١) تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبيّنة فى العقد ، وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام الآتية :

- تنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية والى أن تنتهى هذه التصفية .
- يقوم بالتصفية عند الاقتضاء إما جميع الشركاء ، وإما مصف واحد أو اكثر تعينهم اغلبية الشركاء ، وإذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفى تولى القاضى تعيينه بناء على طلب احدهم . وحتى يتم تعيين المصفى يعتبر المديرون بالنسبة الى الغير فى حكم المصفين .
- ليس للمصفى أن يبدأ اعمالاً جديدة للشركة إلا ان تكون لازمة لإتمام اعمال سابقة .

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ.......... تكوّنت شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بين الطالب والمعلن اليهم عنوانها .... ورأسمالها .... وغرضها .... ومدتها ....

وحيث أن مدة الشركة قاربت على الانتهاء وكان يحق للطالب عملاً بالبند .... من العقد أن يطلب عدم تجديدها أو الاستمرار فيها ويحق له طبقاً لهذا البند المطالبة بتصفيتها .

أو .... وحيث أن الشركاء (الطالب والمعلن اليهم) اتفقوا على حل الشركة وتصفيتها .

أو .... وحيث أن عقد الشركة المشهر قانوناً لم يحدد طريقة تصفية الشركة ومن ثم يرجع للقواعد العامة .

ولما كان الطالب قد أبدى رغبته فى التصفية وأعلنها الى المعلن اليهم إلا أنهم لم يتفقوا على شخص المصفى وبالتالى يحق للطالب عملاً بحكم المادة ٥٢٤/٢ من القانون المدنى أن يطلب من المحكمة تعيين مصف للشركة مع اعتبار المعلن اليه الأول (بوصفه المدير المسئول) مسئولاً فى مواجهة الغير حتى صدور الحكم بتعيين المصفى ومباشرة مهامه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهم الحكم بتعيين مصفى للشركة الموضحة بصدر الصحيفة والعقد المشار اليه فيها تكون مهمته استلام موجوداتها وأصولها وسداد ديونها وكافة المصروفات الضرورية

وتوزيع صافى الربح على الشركاء كل بحسب حصته فى رأس المال وبالجملة اتخاذ كل ما تقتضيه اجراءات التصفية قانونًا مع اضافة المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق التصفية (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) إذا كانت هناك منازعة بين الشركاء فى الأنصبة يكون الطلب بدلاً من توزيع الصافى على الشركاء ايداع الصافى خزينة المحكمة لحين انتهاء هذا النزاع رضاء أو قضاء .

صيغة رقم (١٩٤)
دعوى حساب من شريك فى شركة تضامن
(مادة ٥٢٢ مدنى ومادة ٦٥ تجارى)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... و محله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... بصفته الممثل القانونى والمدير المسئول لشركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطبًا مع ....

٢) السيد/ .... الشريك المتضامن فى شركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

٣) السيد/ .... الشريك الموصى فى شركة .... وشركاه والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

الطالب شريك (متضامن أو موصى) فى شركة التضامن المسماة .... وشركاه والتى يمثلها قانوناً المعلن اليه الأول ويشارك فيها المعلن اليهم بنصيب .... طبقاً لعقد انشائها .

وحيث أن نصيب الطالب فى الأرباح عن هذه الفترة هو مبلغ .... ويحق للطالب أن يطلب ندب خبير حسابى للاطلاع على دفاتر وأوراق ومستندات الشركة لبيان نصيب الطالب فى الأرباح وذلك فى مواجهة باقى الشركاء .

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بالزام المعلن اليه الأول بصفته بأن يؤدى للطالب مبلغ .... قيمة أرباحه عن الفترة من .... الى .... مع ما يستجد حتى تاريخ الفصل فى الدعوى والزام المعلن اليه الأول بصفته المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

ملحوظة :

إذا لم يستطع الشريك المدعى (رافع دعوى الحساب) أن يحدد نصيبه فى الأرباح فيمكن أن يكون التكليف على النحو التالى :

.... وذلك لسماعهم الحكم بندب خبير حسابى تكون مهمته الانتقال الى مقر الشركة والاطلاع على دفاترها وعلى كافة الأوراق والمستندات وفواتير الشراء والبيع وحصر المصروفات الفعلية للشركة عن الفترة من .... إلى .... وتحديد صافى أرباح الطالب المستحقة عن هذه الفترة مع ما يستجد حتى تاريخ الحكم فى الدعوى مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الشركة .

صيغة رقم (١٩٥)
دعوى من شريك متضامن بطلب اثبات حقه فى الانفراد بالادارة
(مادة ٥١٦ مدنى ومادة ٣٤ تجارى) (١)

ملحوظة : نصوص الشركات فى مجموعة التجارة ١٨٨٣ لازالت سارية .

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/..................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/................... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ .... ومشهر بتاريخ .... تحت رقم .... ومسجل بمحكمة .... الابتدائية تأسست شركة بين الطالب والمعلن اليه لمباشرة نشاط الاستيراد والتصدير (٢)، ونص فى البند الرابع من العقد على أن التوقيع

---

(١) شركة التضامن هى الشركة التى يعقدها إثنان أو اكثر بقصد الإتجار على وجه الشركة بينهم بعنوان مخصوص يكون إسماً لها . (مادة ٢٠ تجارى) وإسم واحد من الشركاء أو أكثر يكون عنواناً للشركة (مادة ٢١ تجارى) والشركاء فى شركة التضامن متضامنون لجميع تعهداتها ولو لم يحصل وضع الإمضاء عليها إلا من أحدهم إنما يشترط أن يكون هذا الإمضاء بعنوان الشركة (مادة ٢٢ تجارى)

(٢) لا بد أن يكون لشركة التضامن عنوان هو اسمها التجارى (مادة ٥ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية) وعنوان شركة –

للشريكين مجتمعين (الطالب والمعلن اليه) وإن الإدارة للطالب فقط إلا أنه بعد دخول الشركة فى المعاملات مع الغير وتشعب هذه المعاملات تمسك المعلن اليه بحقه فى الادارة بالاشتراك مع الطالب اعتماداً على حقه فى التوقيع معه وقد ترتب على ذلك عرقلة نشاط الشركة وصعوبة اتخاذ القرارات اللازمة لتسيير أعمالها مع أن الثابت أن الطالب كان وحده يدير الشركة على مدى السنوات الثلاث الماضية منذ تأسيسها وحتى الآن .

وحيث أن انفراد أحد الشركاء بإدارة الشركة خلافاً لما تضمنه العقد ومدة استمرارها الفعلى ومقدارما أنتجته أثناء قيامها هو من الوقائع المادية التى يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ولا مخالفة فى ذلك لما هو ثابت بالعقد .

(الطعن رقم ٢١٣ سنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/١١/٢٦ مجموعة المكتب الفنى لمحكمة النقض السنة ٢٥ ص ١٢٩١) .

لما كان ذلك وكان يحق للطالب أن يطلب ندب خبير لبحث الوقائع المادية سالفة الذكر ولإثبات حقه وحده فى الانفراد بإدارة الشركة وما يترتب على ذلك من آثار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (١) أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة

– التضامن يجب أن يتكونّ من أسماء الشركاء فيها ويكفى ذكر اسم واحد أو أكثر من الشركاء مع اضافة لفظ « وشركاه » وهذه القواعد من النظام العام ، ويجوز اضافة تسمية مبتكرة أو سمة تجارية raison commerciale لعنوان الشركة مثل «مولان روج» أو «أزياء ديدى» وهكذا ، ولكن لا يجوز التوقيع على تعهدات الشركة بهذه التسمية بل يتعيّن أن يتم التوقيع بعنوان الشركة المذكور فيه اسم الشركاء أو بعضهم .

(١) من الخطأ لغوياً أن يقال «وكلفته بالحضور» إذ الصحيح هو ما ذكرناه –

.... التجارية بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله (١) ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بثبوت حق الطالب فى الانفراد بإدارة شركة .... الموضحة البيان بصدر الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار وإلزام المعلن إليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة (٢) .

ولأجل العلم .

– فى المتن أى ضرورة حذف الباء لأن « الحضور مفعول ثان لفعل التكليف وهو فعل يتعدى بدون حرف جر ، أنظر إلى قوله تعالى (وكل إنسان ألزمناه طائره فى عنقه) فلم يقل سبحانه « ألزمناه بطائره ...» .

راجع « أساس البلاغة » للزمخشرى تحت باب الفعل اللازم والفعل المتعدى وتحت حرف الكاف وحرف اللام صفحة ٤٨٠ وما بعدها .

(١) (ولا تقولن إنى فاعل ذلك غداً إلا أن يشاء الله)، آية ٢٣ و٢٤ سورة الكهف .

(٢) من التزيد أن يقال « مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة ، لأن النفاذ المعجل واجب بقوة القانون للأحكام الصادرة فى المواد التجارية وذلك بشرط تقديم كفالة (مادة ٢٨٩ مرافعات).

صيغة رقم (١٩٦)
دعوى من شريك محاص يطلب اثبات شركة محاصة وأرباحه فيها
(مواد من ٥٩ - ٦٢ تجارى)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... اتفق الطالب مع المعلن اليه على شراء صفقة أغنام وماشية (يذكر عددها) لتربيتها وتسمينها وبيع نتاجها وانتاجها .

ولما كان المعلن اليه له خبرة فى هذا العمل وكان الطالب لديه بعض المال الذى يرغب فى استثماره فى هذا المشروع فقد اتفق على ابرام شركة مؤقتة للقيام بهذا العمل على أن يساهم الطالب برأس المال وهو .... ويساهم المعلن اليه بالعمل .

وبعد مضى فترة .... طلب الطالب من المعلن اليه نصيبه فى الأرباح فلم يجد سوى المماطلة ثم أنكر المعلن اليه وجود الشركة .

ولما كانت حقيقة العقد هو انشاء شركة محاصة (١)، وإن نشاطها

---

(١) شركة المحاصة Société en participation لم يعرفها القانون التجارى وإنما ذكر خصائصها فى المادة ٥٩ تجارى بقوله « وزيادة على أنواع الشركات الثلاثة السالف ذكرها تعتبر ايضاً بحسب القانون الشركات التجارية التى ليس لها رأس مال شركة ولا عنوان شركة وهى المسماة بشركة المحاصة .

كان منصباً على عمل تجارى واحد وهو تربية وتسمين الماشية وبيعها ، وكانت المادة ٦٠ من المجموعة التجارية تنص على أن « تختص شركات المحاصة بعمل واحد أو أكثر من الأعمال التجارية وتراعى فى ذلك العمل وفى الاجراءات المتعلقة به وفى الحصص التى تكون لكل واحد من الشركاء وفى الأرباح الشروط التى يتفقون عليها .

وحيث أن المشرع لا يلزم شركات المحاصة التجارية باتباع الاجراءات المقررة للشركات الأخرى ، ويجوز اثبات وجودها بابراز الدفاتر والخطابات على نحو ما نص عليه القانون التجارى فى المادة ٦٣ منه ولا يقدح فى ذلك عدم وجود دفاتر أو خطابات ذلك أن مفاد هذه النصوص سالفة الاشارة أنه يحق للشريك المحاص أن يثبت الشركة بكافة طرق الاثبات ، وما الدفاتر والخطابات سوى وسيلة من وسائل الاثبات وهى ليست الطريق الوحيد لاثبات الشركة ولما كان قضاء محكمة النقض قد استقر على إلقاء عبء اثبات شركة المحاصة على من يدعيها وهو الطالب ويجوز له ذلك بشهادة الشهود .

(الطعن رقم ١٠٤ سنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/٢/٨ مجموعة المكتب الفنى لمحكمة النقض السنة الثانية ص ٣١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة (١) .... الابتدائية الدائرة

---

(١) الاختصاص المحلى – نصت المادة ٥٢ مرافعات على أنه فى الدعاوى المتعلقة بالشركات يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مركز ادارتها سواء اكانت الدعوى على الشركة أم من الشركة على أحد الشركاء أو من شريك على آخر ويجوز رفع الدعوى الى المحكمة التى يقع فى دائرتها فرع الشركة وذلك فى المسائل المتصلة بهذا الفرع .

ونصت المادة ٥٥ مرافعات على أنه فى المواد التجارية يكون الاختصاص لمحكمة المدعى عليه أو للمحكمة التى تم الاتفاق ونفذ كله أو بعضه فى دائرتها أو للمحكمة التى يجب تنفيذ الاتفاق فى دائرتها . =

.... التجارية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق ....

لكى يسمع الحكم بما يلى (١) .

أولاً – بثبوت شركة المحاصة الموضحة البيان والمعالم بصدر الصحيفة وما يترتب على ذلك من آثار .

ثانياً – بالزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... نصيبه فى أرباح الشركة منذ .... وحتى .... مع ما يستجد حتى تاريخ الفصل فى الدعوى .

مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

– الاختصاص النوعى – يكون للمحكمة الابتدائية (الدائرة المدنية والتجارية) باعتبار أن طلب اثبات الشركة غير قابل للتقدير وبالتالى تعتبر قيمته زائدة على خمسمائة جنيه . (مادة ٤١ مرافعات المعدلة بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠) .

(١) صيغة هذه الدعوى مكوّنة من شقين أولهما طلب اثبات الشركة والثانى طلب نصيب المدعى فى أرباحها فلو فرض أن قيمة الأرباح تقل عن خمسمائة جنيه فإن المحكمة الابتدائية هى المختصة أيضاً تأسيساً على أن الطلبين (طلب ثبوت الشركة وطلب الأرباح) ناشئين عن سبب قانونى واحد وبالتالى يجرى التقدير باعتبار قيمتهما جملة .

صيغة رقم (١٩٧)
دعوى من شريك مساهم لاطلاعه على دفاتر الشركة واثبات الحالة
(مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات) (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

انا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... بصفته رئيس مجلس إدارة شركة .... (يذكر اسم الشركة المساهمة) ويعلن بمقرها الرئيسى بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب شريك مساهم فى شركة .... التى يتولى المعلن اليه ادارتها وتمثيلها قانوناً .

وحيث أن هناك خلاف بين الطالب والشركة حول نصيبه فى أرباح السنوات الثلاث السابقة وهذا النزاع معروض أمام القضاء فى الدعوى رقم .... لسنة ....

---

(١) ينظم شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقد أوردت اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير شئون الاستثمار والتعاون الدولى رقم ٧ لسنة ١٩٨٢ نماذج العقود والأنظمة الأساسية للشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة - بما لا محل معه لنقل هذه النصوص كصيغ لتلك العقود - إكتفاء بالإحالة إليها .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلع على دفاتر ومستندات الشركة عن السنة المالية السابقة إلا أن المعلن اليه يمنعه من ذلك بدون مبرر مشروع مما يحق معه للطالب أن يطلب بصفة مستعجلة اثبات الحالة طبقًا للمادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات.

بناء عليه (١)

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... وذلك لسماعه الحكم بندب خبير تكون مهمته الانتقال بصحبة الطالب الى المركز الرئيسى للشركة وتحرير محضر يثبت فيه عدم تمكين الشركة إياه من الاطلاع على دفاترها ومستنداتها عن السنة المالية السابقة وتكليف الخبير باصطحاب الطالب يوم انعقاد الجمعية العمومية العادية للمساهمين وتحرير محضر يثبت فيه ما يجرى فى هذا الاجتماع وما يدور فيه من مناقشات بين الأعضاء مع ارجاء الفصل فى المصروفات .

ولأجل العلم .

---

(١) قررت محكمة النقض حق الشريك المساهم فى اثبات الحالة على نحو ما ورد تفصيلاً بهذه الصيغة (راجع نقض مدنى ١٩٥٤/٣/١١ فهرس محكمة النقض فى ٢٥ سنة ص ٨٩٧ بند ٢٠) إلا أن محكمة الإسكندرية للأمور المستعجلة ذهبت الى أن الأصل الا يختص القضاء المستعجل بنظر دعوى اثبات حالة أمر مستعجل إلا إذا قام الدليل المطمئن من ظاهر المستندات على وجود النزاع الحالى القائم بالفعل والذى يستوجب اثبات حالة الأمر المستعجل ، القضية ٢٨٠٩ س٥٤ – راجع كتابنا – الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة الطبعة الثالثة ص٢٤.

صيغة رقم (١٩٨)
دعوى فصل شريك من شركة تضامن
(مادة ١/٥٣١ مدنى)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... بصفته الممثل القانونى لشركة(١) .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... تأسست شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بين الطالب والمعلن اليهما برأس مال قدره .... دفع الطالب نصفه ودفع المعلن اليهما النصف الآخر بالتساوى وذلك لمباشرة نشاط .... ومقر الشركة .... ومدتها .... وعنوانها .... وتم اتخاذ الاجراءات القانونية لقيد وشهر الشركة فى المواعيد المقررة قانوناً .

وحيث أن المعلن اليه الأول قام فى الفترة من .... الى .... بتصرفات أضرت بالشركة ضرراً بالغاً منها انه أجرى عدة

---

(١) إذا كانت شركة تضامن يذكر لفظ « وشركاه » بعد اسم الشركة لأن دعوى فصل الشريك ليست قاصرة على شركة التضامن فقط وإنما يجوز رفعها من اى شريك فى شركات الأشخاص . انظر القضية رقم ٦٣٢ سنة ٨٢ تجارى كلى بورسعيد . مؤلفنا « الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة » الموضع السابق .

معاملات باسمه الخاص دون أن يكون له حق التوقيع منفرداً وترتب على ذلك تحميل الشركة بالتزامات قبل الغير كما قام بالتصرف بالبيع فى بعض منقولات الشركة دون أخذ موافقة الطالب أو المعلن اليه الثانى كما أقر فى مأمورية الضرائب باقرارات لا تمثل الحقيقة والواقع وتخالف المستندات الثابتة وتقارير الميزانية مما ترتب عليه ربط ضريبة الأرباح التجارية على الشركة على أساس هذه الاقرارات وغير ذلك من التصرفات التى قام بها المعلن اليه الأول على نحو ما هو ثابت بالمستندات المقدمة بالحافظة المرفقة بهذه الصحيفة ولما كان البند .... من عقد الشركة ينص على أن الطالب هو وحده المدير المسئول الذى له حق التوقيع وأنه وحده هو الممثل القانونى للشركة وكان ما أتاه المعلن اليه الأول من تصرفات يعتبر تجاوزاً صارخًا واغتصاباً لسلطات الطالب طبقًا للعقد مما يحق معه طلب فصله من الشركة عملاً بحكم المادة ١/٥٣١ من القانون المدنى التى جرى نصها على أنه « يجوز لكل شريك أن يطلب من القضاء الحكم بفصل أى من الشركاء يكون وجوده فى الشركة قد أثار اعتراضاً على مد أجلها أو تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سببًا مسوغاً لحل الشركة على أن تظل الشركة قائمة فيما بين الباقين » (١).

ولما كان من المقرر أن فصل الشريك من الشركة لا يكون إلا حال قيامها ولأسباب تبرره (الطعن رقم ٨٣٩١ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠١/١١/٢٦) .

ولما كانت الأعمال والتصرفات التى قام بها المعلن اليه الأول والتى تبرر طلب فصله من الشركة قد رتبت فى نفس الوقت اضراراً يحق معها للطالب المطالبة بالتعويض عنها عملاً بنص المادة ١٦٣ من القانون المدنى .

---

(١) هذا النص مستحدث فى المجموعة المدنية فى باب الشركات ولم يكن له نظير فى القانون المدنى القديم كما أن المجموعة التجارية خالية من نص مشابه .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى الحكم بما يلى :

أولاً – بفصله من شركة .... (وشركاه) مع بقائها قائمة مع الشريك الآخر (المعلن اليه الثانى) بنفس شروط العقد والزام الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بالنسبة لهذا الشق .

ثانياً – تصفية حصة المعلن اليه الأول فى الشركة على أساس القيمة الدفترية وفقًا لآخر ميزانية للشركة مع ما يستجد حتى تاريخ الحكم مع التصريح بايداع ما يخصه من حقوق مالية خزانة المحكمة لحين تصفية مركزه المالى نهائياً وإضافة مصروفات هذا الشق على عاتق التصفية .

ثالثاً – إلزامه بأن يؤدى للطالب بصفته تعويضاً قدره.........
عن الأضرار التى لحقت بالشركة نتيجة تصرفاته المشار اليها مع الزامه مصروفات هذا الشق .

ولأجل العلم (١) .

---

(١) هناك ثلاثة اتجاهات فى تقدير رسوم هذه الدعوى الأول يرى أن الطلبات فيها غير مقدرة القيمة فتكون الرسوم ثابتة ، والثانى يرى تقدير الرسم على أساس حصة الشريك المراد فصله ، والثالث يرى أن تقدر الرسوم على أساس رأس مال الشركة الثابت بالعقد ، الرأى الأخير هو الراجح .

صيغة رقم (١٩٩)
دعوى بطلب اثبات شركة واقع
مادة ٥٠٧ مدنى ومادة ٤٦ تجارى
ومواد ٦٠ وما بعدها اثبات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... أنشئت شركة واقع تجارية بين المعلن اليهما لمباشرة نشاط .... وكان الطالب يتعامل مع المعلن اليهما على أساس وجود هذه الشركة وقيامها من حيث الواقع ، ومن خلال هذه المعاملات يداين الطالب المعلن اليهما بمبلغ .... بموجب سندات دين هى .... مؤرخة .... إلا أنه لدى مطالبتها بسداد الدين أحال كل منهما التزاماته على الآخر وانكرا وجود أو قيام شركة بينهما.

وحيث أن القانون أجاز فى المواد التجارية الاثبات بالبيّنة كقاعدة عامة ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك فى قانون التجارة أو القانون البحرى .

ولما كان قانون التجارة لم يوجب الكتابة للاثبات إلا بالنسبة لعقود شركات التضامن والتوصية والمساهمة اما شركات الواقع فإنه يجوز اثبات وجودها بالبيّنة وتستقل محكمة الموضوع باستخلاص قيام

شركة الواقع أو عدم قيامها من ظروف الدعوى وقرائن الحال فيها دون رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض طالما قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة . (نقض رقم ٧١٧ سنة ٤٧ق جلسة ١٢/٥/١٩٨٠ مجموعة المكتب الفنى السنة ٣١) .

وإذ كان يحق للطالب أن يثبت الشركة فيما بين المعلن اليهما بكافة طرق الاثبات وصولاً الى استئداء سائر حقوقه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بثبوت الشركة الموضحة البيان بصدر الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامهما متضامنين بأن يؤديا للطالب المبالغ وفوائدها المشار اليها فى سندات الدين الواردة بصدر الصحيفة والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

صيغة رقم (٢٠٠)
دعوى حراسة على شركة توصية بسيطة
مادة ٧٣٠ مدنى و٤٥ مرافعات

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/...................... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/................. المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/................. المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب شريك موصى بحق النصف فى شركة التوصية البسيطة المسماة شركة .... وذلك بحصة قدرها .... والمعلن اليهما شريكان متضامنان فى نفس الشركة ، وطبقاً للعقد المؤرخ .... والمشهر قانوناً برقم .... فإن المعلن اليه الأول هو صاحب الادارة والتوقيع منفرداً .

ولما كان المعلن اليه الأول لم يسلم للطالب أرباحه عن عام .... بل أنه رفض اطلاع الطالب على حسابات الشركة وميزانيتها واستأثر وحده بالريع والانفاق مما يعرض الشركة للضياع .

وحيث أن الخطر يتهدد حقوق الطالب نتيجة عدم إمكانه الانتفاع بثمرة لحصته فى رأس مال الشركة أو الاستفادة من وجودها فى ظل الادارة السيئة للمعلن اليه الأول وهو ما يبرر الاستعجال حيث لا تفلح طرق التقاضى العادية فى درء هذه الأخطار (١).

---

(١) يمكن تضمين طلب الحراسة المستعجل فى صحيفة دعوى تجارية تكون –

بنــاء عليــه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على شركة .... الموضحة البيان بصدر الصحيفة وتعيين المعلن اليه الثانى[1] حارساً عليها بلا أجر لاستلامها وادارتها وتحصيل الريع وبعد خصم المصروفات الضرورية توزيع صافى الأرباح على الشركاء كل بقدر حصته طبقًا لبنود العقد مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .

مع حفظ حق الطالب فى أرباحه من الفترة السابقة .

ولأجل العلم .

= مقامة كدعوى حساب أو دعوى فصل شريك أو دعوى تخارج وحينئذ تختص المحكمة التجارية بالفصل فى هذا الطلب المستعجل بحسبانه طلباً فرعياً يتبع الأصل .

(١) باعتبار أن المعلن اليه الثانى شريك متضامن وهو أولى بالادارة من حارس الجدول أو أى شخص آخر كما أن له هذا الحق بصفة عامة بنص القانون أما الطالب وهو المدعى فى دعوى الحراسة فإن صفته كشريك موصى تمنعه من أن يكون حارساً إذ أنه لو أعطى الحراسة سيصبح مديراً للشركة وهو غير جائز قانوناً .

صيغة رقم (٢٠١)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظى على نصيب شريك متضامن
مادة ٥٢٥ مدنى

السيد الأستاذ رئيس محكمة .... الابتدائية .

بصفته قاضياً للأمور الوقتية .

مقدمه .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

ضـــــد

١- السيد / .... الشريك المتضامن فى شركة .... وشركاه .

٢- السيد / .... الشريك المتضامن بشركة ....

الموضـــوع

بموجب سندات إذنية مؤرخة .... و............ و......... يداين الطالب المعروض ضده الأول بمبلغ .... وقد علم الطالب أن الشركة قد انفضت وأنها فى دور التصفية حالياً . وإذ كان للطالب أن يطلب توقيع الحجز التحفظى على نصيب المعروض ضده الأول فى مواجهة شريكه المعروض ضده الثانى وذلك عملاً بنص المادة ٥٢٥ مدنى الذى جرى على أنه إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص ذلك الشريك فى رأس المال وإنما يتقاضونها مما يخصه فى الأرباح أما بعد تصفية الشركة فيكون لهم أن يتقاضوا حقوقهم من نصيب مدينهم فى أموال الشركة بعد استنزال ديونها ومع ذلك يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظى على نصيب هذا المدين .

بناء عليه

ارجو بعد الإطلاع على هذا الطلب وحافظة المستندات المرفقة ومواد القانون إصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظى [1] على نصيب المعروض ضده الأول فى شركة .... وشركاه الموضحة البيان والمعالم بصلب الطلب .

والسلام عليكم رحمة الله ،

تحريراً فى ....

وكيل الطالب

---

(١) على ألا يوقع الحجز إلا بعد أن يقدم الطالب كفالة تكفى لتعويض المدعى عليه إذا ثبت أنه غير محق فى دعواه .

الفصل السابع
دعاوى وطعون الضرائب
صيغة رقم (٢٠٢)
طعن بالاستئناف على حكم ابتدائى بتقدير ضريبة أرباح على شركة أشخاص

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... عن نفسه وبصفته المدير المسئول والممثل القانونى لشركة .... الكائن بجهة .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى .

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة .

٢) السيد / رئيس مأمورية الضرائب بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة .

وأعلنتهما بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر من محكمة .... الابتدائية بجلسة .... فى الدعوى رقم .... ضرائب كلى القاهرة والقاضى منطوقه بما يلى « حكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ عشرين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة ورفضت ما عدا ذلك من طلبات » .

الموضوع

قدرت الضرائب التى يرأسها المعلن إليه الثانى أرباح الشركة التى

يمثلها الطالب عن السنوات من .... إلى .... بمبلغ ....
وقامت بربط الضريبة على هذا الأساس فتظلم الطالب على هذا التقدير
وأحيل الخلاف إلى لجنة الطعن التى قررت بتاريخ .... تعديل التقدير
بنسبة طفيفة لا تتجاوز ٥٪ وأهدرت المستندات والدفاتر الثابت بها
حسابات الشركة من أصول وخصوم فطعن الطالب على هذا التقدير
المجحف بالدعوى رقم .... ضرائب القاهرة حيث ندبت المحكمة خبيراً
ثم قضت برفض الطعن على النحو الثابت بالمنطوق عاليه .

وهو ما يحق للطالب أن يستأنف للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً – أن التقدير المطعون فيه جاء تقديراً جزافيًا حيث لم يلتفت للدفاتر التجارية الثابت بها معاملات الشركة والميزانية وحسابات الأرباح والخسائر وفقاً للمستندات إذ أن الإلتفات عن المستندات والتعويل على تقدير جزافى لا أساس له من الواقع أو القانون .

ثانيًا – أن هناك تداخل فى التقدير حيث خلط بين أرباح الشركة وأرباح الشركاء وبهذا فقد ورد تكرار فى بعض البيانات وبالتالى تكرار فى أرقام المبالغ أساس التقدير وكان المفروض أن يراعى التقدير هذه الاعتبارات حيث أن القانون يفصل بين أرباح الشركاء وبين الشركة كشخص اعتبارى له شخصية قانونية مستقلة .

ثالثًا – رغم أن الحكم المطعون فيه قضى بندب خبير لمطالعة دفاتر وحسابات الشركة لإظهار وجه الحق فى تقدير المأمورية ورغم أن تقرير الخبير أورد بعض ملاحظات تؤكد حصول التقدير الجزافى بلا سند فإن الحكم المطعون فيه تجاهل تقدير الخبير ولم يشر إليه فى كثير من أجزائه كدليل لصالح الطاعن .

بناء عليه

فلهذه الأسباب ولما قد يبديه الطاعن من أسباب أخرى بجلسات المرافعة أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن إليهما

بصورة من هذا الطعن وكلفتهما الحضور أمام محكمة استئناف .... الدائرة تجارى وضرائب الكائنة بجهة ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعها الحكم بقبول هذا الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بتعديل التقدير إلى مبلغ .... وإلزام المستأنف ضده المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٣)
طعن بالاستئناف على حكم ضريبى
القانون ١٥٧/ ١٩٨١

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة استئناف .... دائرة الضرائب والتجارية

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... بصفته شريكاً فى شركة التضامن المسماة .... (وشركاه) وشريك متضامن بها والمقيم بجهة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

ضد

١) السيد / وزير المالية بصفته .

٢) السيد / مراقب عام مأمورية ضرائب .... بصفته .

الموضوع

(استئناف الحكم الصادر بجلسة .... فى القضية رقم .... لسنة .... ضرائب كلى .... والقاضى منطوقه بما يلى : « حكمت المحكمة بهيئة تجارية » .

أولاً : بقبول الطعن شكلاً بالنسبة للطاعن الأول .

ثانياً : بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذى صفة بالنسبة لباقى الطاعنين والزامهم مصروفات هذا الشق من الطعن .

ثالثا : وفى الموضوع بتعديل القرار المطعون عليه بجعل صافى ربح الشركة فى كل سنة من السنوات .... و............ و............ مبلغ .... سنويًا وألزمت الطاعن المصروفات المناسبة وعشرة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة .

الوقـائع

بتاريخ .... أصدرت لجنة طعن ضرائب .... قرارها فى الطعن رقم .... لسنة .... فى موضوع الخلاف بين الطاعن وبين المأمورية حول تحديد أرباح الشركة عن السنوات .... وأعلن هذا القرار للطاعن وهو يقضى بما يلى (قررت اللجنة قبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بتقدير صافى ربح الطاعن الى مبلغ .... عن سنة .... ومبلغ .... عن سنة .... ومبلغ .... عن سنة ....) .

وإذ كان هذا القرار الذى انتهت اليه اللجنة مجحف ولا يتمشى مع الواقع فقد طعن عليه الطاعن بالقضية رقم .... لسنة............ ضرائب كلى .... مؤسسًا طعنه على أسباب قانونية وأخرى واقعية حاصلها أن اللجنة خالفت القواعد الأساسية فى تسبيب الأحكام وذلك طبقاً لما جاء بالمادة ٥١ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ وأنها غالت مغالاة شديدة فى تقديرها للأرباح من كافة الأوجه التى يقوم عليها نشاط المنشأة وهى منشأة تجارية تمارس نشاط تقديم الأغذية والمشروبات للرواد وحيث قدرت اللجنة الأرباح عن وجبات الطعام اعتبرت عدد أيام العمل ٣٦٥ يوماً فى حين أنها ١٧٦ يوماً كما غالت فى تقدير رقم المبيعات ونسبة الربح وأن اللجنة سايرت المأمورية فيما ذهبت اليه من اعتبار كمية السكر الداخلة فى أعمال الكافتيريا للمشروبات الساخنة بواقع ١٢ كيلوجرامًا وبالغت فى عدد أيام العمل ونسبة مجمل الربح وقامت بتقدير أرباح عن مشروب البيرة رغم أن المنشأة لا تقدم الخمور لروادها ولا يوجد لها ترخيص بذلك . وأنها أخطأت حينما لم تستبعد أرباح عصير الفواكه مع أن هذا العنصر يدخل ضمن مستلزمات الانتاج ومكوناته وبالتالى لا يحقق لها ايراداً بذاته فضلاً عن مغالاة اللجنة فى تقدير ايراد التليفون وطرحت كثيراً من المصروفات الثابتة بالمستندات ، وبعد أن تداولت القضية بالجلسات ودفعت مصلحة الضرائب بعدم قبول الطعن لصيرورة الربط نهائياً

كما طلبت رفضه وتأييد قرار اللجنة والزام الطاعن المصروفات ثم اصدرت محكمة أول درجة حكمها المشار الى منطوقه فيما سبق .

وحيث أن هذا الحكم قد أخطأ فى تطبيق القانون كما جاء قاصراً من حيث التسبيب فضلاً عن إخلاله بحق الدفاع مما يحق معه للطالب أن يطعن عليه بالاستئناف للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً : الخطأ فى تطبيق القانون :

أخطأت محكمة أول درجة فى تطبيق نص المادة ٢/٣٤ من القانون ١٤ لسنة ١٩٣٩ فبعد أن تصدت للرد على الدفع بعدم القبول المبدى من مصلحة الضرائب وانتهت الى تكييفه السليم أهدرت القواعد العامة فى النيابة فى التصرفات ، فقد ذكر الحكم المطعون فيه بأن مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٣٤ لسنة ١٩٣٩ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن القانون لم يفرض ضريبة الأرباح التجارية والصناعية على ما تنتجه شركات التضامن من أرباح ولكنه فرض الضريبة على كل شريك شخصياً عن مقدار نصيب فى الربح يعادل حصته فى الشركة مما مقتضاه أن الشريك فى شركات التضامن يعتبر فى مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول وهو المسئول شخصيًا عن الضريبة ومن ثم يكون على هذا الشريك أسوة بالممول الفرد أن يطعن على الربط بنفسه أو بمن ينيبه فى ذلك من الشركاء أو الغير وإلا أصبح الربط نهائياً والضريبة واجبة الأداء ، وإلى هنا فإن ما ذكره الحكم سليم لكنه حين طبق هذه القواعد على النزاع المطروح أخطأ القانون فقد ذكر أن الطاعن أقام الطعن بصفته مديراً للشركة ولم يقمه بصفته نائبًا عن الشريكين الأخرين المتضامنين وكان يتعيّن عليهم أن يطعنوا بأشخاصهم فى قرار اللجنة ومن ثم فإن أثر الطعن لا ينصرف الى باقى الشركاء المتضامنين ، ثم يتطرق الحكم المطعون فيه الى إهدار القواعد العامة حين يقول أنه لا محل للتحدى بأن هؤلاء الشركاء قد أنابوا الطاعن عنهم فى عقد الشركة لتمثيلهم أمام القضاء ، وهذا الذى

ذهب اليه الحكم مردود بما جاء بالمادة ٥٢٠ من القانون المدنى التى أجازت لكل شريك أن ينفرد بالادارة فى شركات التضامن فى حالة واحدة فقط وهى حالة ما إذا لم يكن قد اتفق على تعيين مدير لها أما إذا اتفق على ذلك فإن هذا المدير يكون هو وحده صاحب الصفة ولا يكون لأى من الشركاء أن يتدخل فى أعمال الادارة أو يشترك فيها ، ومقتضى ذلك أنه متى كان عقد الشركة قد نص على تعيين من يتولى الادارة فإنه يكون وحده الممثل القانونى لها ، والثابت بالعقد المرفق بالمفردات أن الطاعن هو وحده الممثل القانونى والمدير المسئول وهو المحاسب المنوط به إمساك حسابات الشركة والتعامل مع الضرائب ، ومتى كان الشركاء قد أنابوا شريكهم أو المدير فى اتخاذ الاجراءات مع مصلحة الضرائب فإن هذه الاجراءات يجب أن توجه الى النائب بصفته هذه وذلك سواء أكانت الشركة قائمة أو كانت فى حالة تصفية .

(نقض رقم ٦٠ سنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٣/١٥ س٩ ص ٤١٦ ، قضاء النقض التجارى للمستشار الدكتور أحمد حسنى ص ٢٩٣)[1].

هذا الى جانب أن مصلحة الضرائب تبيح للشريك المتضامن أن يطعن فى الربط بنفسه أو بمن ينيبه من الشركاء أو الغير أو بوكيله وهو تطبيق للقواعد العامة (مادة ٦٩٩ مدنى) ، ولا يسوغ لمصلحة الضرائب أن تحل ارادتها محل المتعاقدين لأن عقد الشركة هو قانون الشركاء يلزمهم ويلزم مصلحة الضرائب وماداموا قد اتفقوا على من ينوب عنهم ويمثلهم ويمثل الشركة فإن القول بأن الطاعن مدير وليس نائباً عن الشركاء قول متناقض لفظاً ومعنى إذ لا معنى لأن يكون هناك ممثل قانونى للشركة ثم ننكر عليه صفته فى النيابة عن الشركاء فى أعمال الادارة .

---

(١) قارن استئناف القاهرة رقم ٥٦٣ لسنة ٧٩ق جلسة ١٩٦٣/٤/٢٥ حيث ذهبت محكمة الاستئناف الى ان تمثيل الشريك المتضامن للشركة عند الطعن فى قرار اللجنة غير جائز ولا ينسحب الطعن الى باقى الشركاء المتضامنين منشور فى المجموعة الرسمية التى يصدرها المكتب الفنى لمحكمة النقض العدد الثالث سبتمبر ٦٤ ص ٤٠٢ .

وليس أدل على أن الحكم المطعون فيه قد أخطأ تطبيق القانون فى هذه الجزئية من أن لجنة طعن الضرائب - ومصلحة الضرائب ممثلة فيها - لم تنكر على الطاعن صفته هذه ولم تجحد حقه فى النيابة عن شريكيه طوال مراحل نظر النزاع أمامها بل إنها قالت بالحرف الواحد فى حيثيات حكمها أن الطعن مقدم من المدير المسئول عن المنشأة وأنه أرسل النماذج الخاصة بكل شريك على حدة وبذلك يعتبر الطعن - كما قالت اللجنة - مقبولاً من الناحية الشكلية وأن مصلحة الضرائب أجازت هذا التصرف فى التعليمات الصادرة منها (ص ١٦ من التقرير).

ثانياً : الفساد فى الاستدلال :

أخذ الحكم المطعون فيه بتقرير الخبير على ما اعتراه من عوار واعتمد عليه فى قضائه رغم ماحواه من تناقضات واضحة تخالف الثابت بالأوراق ، بل أن المأمورية المكلف بها الخبير لم تؤد على الوجه الأمثل إذ لم ينتقل للمنشأة لمعاينة الواقع على الطبيعة ولم ينتقل الى مصلحة الضرائب للاطلاع على حالات المثل التى أشار اليها الطاعن فى دفاعه ، وحتى لا يكون هذا السبب من أسباب الاستئناف مرسلاً فإنه تجدر الاشارة الى أوجه الفساد فى الاستدلال بشىء من التفصيل في النقاط التالية :

١- ذكر الطاعن حالة مثل خاصة بالممول .... ملف رقم........ نسبة اجمالى ربح للحلويات العجائن ١٥٪ وذلك طبقاً لقرار لجنة ضرائب القاهرة الدائرة السابعة الصادر بجلسة .... وطالب الطاعن الخبير بالانتقال للاطلاع على الملف طبقًا لما جاء بالحكم التمهيدى وطبقاً للمادة ١٤٨ مكرراً من قانون الاثبات ومع ذلك لم يفعل وكل هذا ثابت بمحاضر أعمال الخبير (ص ١٦) .

٢- طلب الطاعن من الخبير أن يستفسر رسمياً من الجمعية التعاونية لمحافظة .... عن البيانات الخاصة بكمية السكر المنصرفة للمنشأة فعلاً ولكنه لم يفعل مع أنه يملك من الصلاحيات ما يمكنه من ذلك إذ لا يخفى مدى ما يصادف الطاعن من صعاب إنما هو حاول استخراج شهادة بكميات السكر المنصرفة ، والعبرة ليست بالقدر الذى

يحدد للمنشأة من الخامات ولكن بما تحصل عليه فعلاً طبقاً للمستندات التى قدمت للخبير والتى طرحها ولجأ الى أسلوب ممارسة المأمورية مكتبياً وهو ما يتنافى مع الواقع .

٣- زعم تقرير الخبير أن المحل يتداول تقديم البيرة للعملاء وبناء على هذا الزعم العارى عن الأساس فقد قام بتقدير أرباح وهمية عنها مع أنه لو كان قد انتقل الى المنشأة وعاين المخزن وأماكن المشروبات لكان قد تأكد أنه لا يوجد بار بها كما لا يوجد أى نوع من أنواع البيرة أو الخمور ولكان بإمكانه سؤال عمال المحل وعملائه والاطلاع على الرخصة التى لا يوجد بها تصريح بالبيرة ولا توجد فى قوائم أسعار السياحة أى اشارة لهذه المشروبات المحرمة شرعاً فضلاً عن أن القاعدة أن عبء الاثبات يقع على من يدعى خلاف الظاهر وكان لزاماً أن تثبت مصلحة الضرائب أو الخبير أن المحل يبيع البيرة وهو ما لم يحدث .

٤- طلب الطاعن من الخبير أن ينتقل الى مقر المنشأة للتأكد من مدى جودة الحلوى التى يقوم بتصنيعها ولكى تجرى أمامه تجربة عملية على صناعة الجاتوه حيث أن كل كيلو وربع سكر ينتج ما يقرب من ٧٢ قطعة جاهزة وليس ٦٠ قطعة كما قدرتها اللجنة تقديراً تحكمياً وسايرها الخبير فى ذلك .

ومن هذه الأمثلة التى ذكرت - ومثلها كثير فى وقائع الدعوى- فإنه يتضح أن الخبير لم يلتزم بالحكم التمهيدى الذى خرج عن مهمته واصطنع تقديرات وأرباح بغير أساس مستمد من الأوراق . والقاعدة أن محكمة الموضوع إذا اقتنعت بما جاء فى تقرير الخبير وأخذت به واكتفت بمجرد الاحالة عليه فى أسباب حكمها أصبح التقرير فى هذه الحالة جزءاً متمماً للحكم ويترتب على ذلك أن الطعن على الحكم ينصب أيضًا على الطعن على التقرير ، ومتى انتهينا الى أن تقرير الخبير قد شابه الفساد فى الاستدلال فإن الحكم المطعون فيه يكون بدوره مشوباً بذات العيب .

ثالثاً : الإخلال بحق الدفاع :

وبيان ذلك أن الحكم المطعون فيه ونتيجة لمسايرته لتقرير الخبير المشوب بالقصور قد صادر حقاً من حقوق الدفاع المقررة للطاعن وأغفل الرد على مستند هام يؤكد هذا الوجه من أوجه الدفاع . فقد جاء بمحضر أعمال الخبير (رقم ٨ ص ٥) أن المنشأة حوسبت في سنوات النزاع على أساس درجة سياحية أولى مع أنها لم تحصل على ذلك إلا اعتباراً من عام ١٩٨١ طبقاً لكتاب مديرية تمويل السلع الغذائية وقدم الطاعن هذا المستند كما هو ثابت من تقرير الخبير ، ومفاد هذا المستند أن المنشأة بالنسبة لسنوات المحاسبة لم تكن تقدم اللحوم إلا ثلاث مرات أسبوعياً وإلا تعرضت للمساءلة الجنائية طبقاً للمواد من ١٢ الى ١٦ من المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين ومع ذلك فقد ذهب التقرير الى أن المنشأة تقدم اللحوم طوال أيام السنة وهو قول بالغ الغبن ويخالف الواقع والمستندات مخالفة صارخة (يراجع تقرير الخبير صفحة ١٣ وما بعدها) ، كما أن تقرير الخبير ذكر في عبارات مرسلة ايرادات غير حقيقية من أرباح المشروبات الساخنة والبيرة والچيلاتى والحلوى الجاهزة والشيكولاته والملبس والتليفون واعتمد هذه الايرادات تأسيساً على أن الطاعن لم يقدم حالات مثلْ مع أن المفروض أن مصلحة الضرائب تدعى خلاف الثابت بالمستندات وخلاف الظاهر وعليها يقع عبء اثبات ما تدعيه كذلك أهدر الحكم المطعون فيه دفاعاً جوهرياً ابداه الطاعن وهو ما يتعلق بربح المنشأة من عصير الفواكه فقد ذكر الطاعن أن العصير دخل ضمن مستلزمات انتاج بعض أصناف الحلوى والچيلاتى فهو ليس انتاجاً معداً للبيع وبالتالى لا يحقق لها ايراداً بذاته وكان يتعيَّن على الحكم أن يهدر تقرير الخبير في هذه الأوجه من الاخلال بحق الدفاع خاصة وأن الطاعن قدم من المستندات ما يعتبر حجة في الاثبات ومع ذلك فقد طرحها الخبير وتبعه في ذلك الحكم المطعون فيه ، ومن جهة أخرى فقد جاء بتقرير الخبير (ص ٢٢) وسايره في ذلك الحكم المستأنف ، أنه لا خلاف بين الطاعن وبين لجنة طعن الضرائب على قيمة الأصول الثابتة وإنما الخلاف ينحصر في

معدل الاستهلاك لاحتساب قسط الاستهلاك للأصول الثابتة واعترف تقرير الخبير أن الطاعن قدم المستندات التى تؤيد قيمة الأصول الثابتة وأنه راجعها وطابقها على الكشف المرفق بالملف الفردى ومع ذلك قرر الخبير أن الطاعن فى هذه الخصوصية لم يقدم أى حالات مثل فأيد معدل الاستهلاك للأصول الثابتة حسبما قام باحتسابها على أساس مبلغ .... ثم رأى الالتفات عن هذا الدفاع من جانب الطاعن لعدم جديته وهكذا فقد ركن تقرير الخبير فى كل نقطة من نقاط بحثه الى العبارة التقليدية « وحيث أن الممول لم يقدم حالة من حالات المثل ... الخ ، وبذلك أراح نفسه من المهمة المكلف بها وإلا فكيف يمكن أن يستساغ ما انتهى اليه تقرير الخبير عدم جدية الاعتراض من جانب الطاعن فى الوقت الذى دار فيه هذا الاعتراض حول نقطة بالغة الأهمية وتشكل أساسًا راسخًا من حق دفاعه فضلاً عن أن ما أثاره الطاعن يتمشى تماماً مع التعليمات التفسيرية رقم ٨ التى تعتبر الاستهلاكات الحقيقية من التكاليف الواجبة الخصم من الأرباح الخاضعة للضريبة وتحدد الاستهلاكات على أساس النسب التى وضعتها المصلحة للاسترشاد بها كما يجوز أن تجرى الاستهلاكات على أساس القسط الثابت أو المتناقص بالطريقة التى تتبعها المنشأة عادة .

كذلك قدم الطاعن للخبير كافة المستندات الخاصة بالمصروفات ولكنه لم يمحصها التمحيص الواجب وهكذا جاء تقرير الخبير فى جملته وتفاصيله مخلاً بحقوق الدفاع وأغفل المستندات وسايرته محكمة أول درجة فى ذلك فشاب حكمها القصور إذ لو كانت قد فحصت هذه المستندات وناقشت اعتراضات الطاعن وأوجه دفاعه لكان قد تغيّر وجه الرأى فى الدعوى .

فلهذه الأسباب

وللأسباب الأخرى التى سوف يبديها الطاعن فى جلسات المرافعة .

بنــاء عليــه

يطلب الطاعن بعد تحضير هـذا الطعن تحديـد أقرب جلسـة لنظره وليسمع المطعون ضدهما الحكم بما يلى :

أولاً – بقبول الاستئناف شكلاً .

ثانياً – رفض الدفع المبدى من مصلحة الضرائب بعدم قبول الطعن بالنسبة للشريكين وبقبوله .

ثالثاً – وفى الموضوع بالغاء الحكم المطعون فيه واعتبار الخسارة الايرادية للطاعنين مبلغ .... عن سنة ٧٣/ ٧٤ ومبلغ .... عن سنة ٧٤/١٩٧٥ .

رابعاً – الزام المطعون ضدهما المصروفات ومقابل الأتعاب على جميع الدرجات .

اعلان

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... عن نفسه وبصفته الممثل القانونى والمدير المسئول لشركة .... ومقيم............ ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... محضر بمحكمة .... انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الضرائب ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢)السيد/ مراقب عام ضرائب .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنت كل واحد منهما بصورة من الطعن بالاستئناف عاليه وكلفتهما الحضور أمام محكمة استئناف .... الدائرة .... الكائنة بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة التاسعة من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بالطلبات الموضحة عاليه .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٤)
دعوى بطلب إهدار التقدير الجزافى لمصلحة الضرائب حالة وجود دفاتر منتظمة
مادة ٥ من القانون رقم ٣٨٨ لسنة ١٩٥٣ بشأن الدفاتر التجارية المعدلة بالقانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٥٤ ومادتان ٢٢ و٢٥ من قانون ١٧/٩٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... التاجر بجهة ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد / رئيس مصلحة الضرائب (مأمورية ضرائب الأرباح التجارية بجهة (١) ....) بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... صدر قرار لجنة طعن ضرائب .... الدائرة .... بتقدير الأرباح التجارية على منشأة الطالب عن السنوات من .... الى .... بمبلغ .... وذلك على التفصيل الآتى : عن السنة .... بمبلغ .... وعن السنة .... بمبلغ ....

---

(١) أنه وإن كانت مصلحة الضرائب ليست لها أهلية التقاضى بمفردها (أى بدون هيئة قضايا الدولة من خلال وزارة المالية) فإنه لا ضرر من اختصامها ما دمنا قد اختصمنا الممثل القانونى وهو وزير المالية بصفته .

وعن السنة .... بمبلغ .... وعن السنة .... بمبلغ ....
وقد جاء قرار اللجنة وفقًا للتقدير الجزافى بعد أن أهدرت الدفاتر التجارية بمنشأة الطالب بحجة أنها غير منتظمة .

وحيث أن الدفاتر المنتظمة من الوجهة الضريبية هى الدفاتر الحسابية التى تقف بمفردها للتدليل على صحة نتيجة أعمال المنشأة وهكذا يكون أساس التمييز بين الدفاتر التجارية ومن أهم هذه الضوابط أن تكون الدفاتر ممسوكة على حسب الأصول الفنية أو التى جرى عليها العرف طبقًا لطبيعة كل صناعة أو تجارة أو حرفة وأن تكون مؤيدة بالمستندات وهى الوثائق التى تثبت صحة العمليات التى قامت بها المنشأة وقيّدتها بدفاترها .

ومن حيث أن دفاتر منشأة الطالب التى أهدرتها مصلحة الضرائب دفاتر منتظمة وتمثل المركز المالى الحقيقى للمنشأة وهى تشير الى خسارة عن السنوات المقدر عنها الضريبة بمقتضى قرار اللجنة المطعون فيه .

وإذ كان يحق للطالب أن يطعن على هذا التقدير .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفى الموضوع بالغاء قرار لجنة طعن ضرائب .... فيما تضمنه من تقدير الضريبة بمبلغ .... عن السنوات من .... إلى .... والحكم باعتبار الخسائر الصافية للشركة فى كل سنة من السنوات من .... إلى .... بالمبالغ الآتية على الترتيب .... و........ و........ و........ و........ وفقاً لدفاتر الشركة الفعلية والمنتظمة مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب .

صيغة رقم (٢٠٥)

صيغة نموذج اللجنة الداخلية(١٨ضرائب)

مواد ٣٨ و ٨٦و ١٠٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

السيد/ ....

المهنة والنشاط...........

العنوان ....

اتشرف بإفادتكم بأنه طبقاً لما تقضى به الفقرة الثانية من المادة ٣٨ والفقرة الأولى من المادة ٤١ والمادتين ٨٦ و ١٠٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ والمادة ٢٥ من لائحته التنفيذية من وجوب توجيه اخطار بعناصر ربط الضريبة فى الأحوال الآتية :

١- تصحيح الاقرار أو تعديله .

٢- تقدير الأرباح أو الايراد لعدم تقديم الاقرار وفقاً لأحكام المواد ٣٤ و٣٧ و ١٠٢ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ٨١ ولما كان ينطبق عليكم ما جاء بالبند المشار اليه فنرسل اليكم بياناً بعناصر الضريبة وقيمتها عن السنوات من........... الى .... فإذا كانت لديكم ملاحظات عليها كلها أو بعضها فنرجو موافاتنا بها كتابة خلال شهر من تاريخ تسلمكم لهذا الاخطار مع الرد فى الميعاد صراحة بما تقبلونه منها .

ونوجه النظر الى أنه إذا لم ترد لنا ملاحظاتكم على التقدير أو التصحيح أو التعديل فى الميعاد ربطت المأمورية الضريبة وفقاً لوجهة نظرها .

وفيما يلى عناصر وأسس ربط الضريبة وقيمتها :

أولاً : الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية والضريبة على أرباح المهن غير التجارية .

نوع الضريبة :

١- التصحيح أو التعديل الذى أدخل على الاقرار.

٢- أسس التقدير .

جملة الإيراد	سنة	سنة	سنة	سنة	سنة
٢٠٪ تنزيل	-	-	-	-	-
صافى الايراد	-				

ثانياً : الضريبة العامة على الدخل :

جملة الايراد

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

تحريراً فى ....

مأمور الضرائب

صيغة رقم (٢٠٦)
طعن ضريبى أمام المحكمة الابتدائية
مادة ١٦١/١القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/......................المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد / رئيس مصلحة الضرائب بصفته (مأمورية ضرائب ....) ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب يمارس .... وقد ربطت عليه مأمورية الضرائب ....ا. الضريبة عن سنوات .... على أساس ايراد قدره .... وبعد ذلك قدم إقراره عن عام .... تضمن أنه ابتداء من السنة المذكورة زاول عمله بالاشتراك مع .... وقد بلغت ايراداتهما الصافية من نشاطهما المشترك فى سنة .... مبلغ .... حصته فيها بواقع .... والباقى وقدره .... هو

---

(١) قضت محكمة النقض بأن ولاية المحكمة الابتدائية بنظر الطعون التى تقدم إليها من مصلحة الضرائب أو الممول فى قرار لجنة الطعن مقصورة وفقاً للمادة ١٦١/١ من قانون الضرائب على الدخل رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ على النظر فى الأسباب التى بنيت عليها هذه الطعون والمبينة بصحيفة الطعن المقدمة فى الميعاد المحدد إذ يحوز ما فصلت فيه اللجنة ولم تتناوله أسباب الطعن تلك – قوة الأمر المقضى (الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٢/١٠/٢٠٠١) .

حصة شريكه .... وهذه الحصة الأخيرة معفاة من الضرائب طبقًا لنص المادة .... من القانون رقم ١٥٧ / ١٩٨١ ثم قدم الطالب اقراراً مماثلاً عن العام التالى .... أورد به أن صافى الايرادات فيها مبلغ .... يخص شريكه منها مبلغ ....

وحيث أن مأمورية الضرائب التى يمثلها المعلن اليه الثانى طرحت هذه الاقرارات ووضعت تقريرها المؤرخ .... أوضحت به أن متوسط أرباح الطالب من السنوات من .... إلى .... قد بلغت .... وأخطرته بالربط على هذا الأساس بالنموذج رقم .... ضرائب المؤرخ .... فطعن الطالب على ذلك أمام لجنة الطعن تأسيسًا على أن الكيان القانونى للمنشأة تغيَّر ابتداء من .... من منشأة فردية الى شركة وأن هذا التغيير يمنع قاعدة الربط الحكمى إلا أن لجنة الطعن قضت برفض الطعن وتأيد قرار الربط الذى أجرته المأمورية مما يحق معه للطالب أن يطعن على هذا القرار للأسباب الآتية (١) :

(نفس الأسباب التى ذكرت أمام لجنة الطعن ويمكن أن يضاف اليها ما قد يستجد من أسباب أخرى) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفى الموضوع بالغاء قرار لجنة طعن ضرائب .... الدائرة كذا وباعتبار نشاط منشأة الطالب كمنشأة فردية منتهياً منذ .... وبدء نشاط المنشأة كشركة من .... وتعديل ربط الضريبة على هذا الأساس مع الزام المعلن اليهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

---

(١) يمكن تقديم هذا الطعن بعريضة على غرار ما يجرى عليه العمل بمجلس الدولة وتذيل العريضة بالاعلانات – راجع الصيغة التالية .

الفصل الثامن
الأعمال التجارية والتاجر
والسجل التجارى

صيغة رقم (٢٠٧)
دعوى براءة ذمة من دين تجارى
(مادتان ١ و٢ من القانون ٩٩/١٧)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب والمعلن اليه من التجار وكانت بينهما معاملات مالية فى الفترة من .... الى .... وقد حدثت بعض الخلافات فى عمليات توريد البضاعة وسداد الثمن أدت الى انهاء كافة المعاملات بينهما اتفاقاً وتم عمل محضر تخالص أقر فيه المعلن اليه أنه لا يطالب الطالب بأى شىء فى المستقبل وأن أحدهما ليس مديناً او دائناً للآخر .

وحيث أنه بتاريخ .... علم الطالب أن المعلن اليه تحت يده سند إذنى مؤرخ .... وعلى ظهره عدة تظهيرات وعلم الطالب أن اسمه قد تردد فى خصوص المديونية التى يحملها هذا السند ، وخشية من الطالب أن يبادر المعلن اليه باتخاذ أى اجراء بمقتضى هذا السند قد

يضر بسمعة الطالب التجارية سيما وأنه ليست عليه ديون لأحد بما فيهم المعلن اليه .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب اثبات براءة ذمته من أى دين تجارى للمعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم ببراءة ذمة الطالب من أى دين تجارى للمعلن اليه مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الطالب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٨)
دعوى فسخ عقد بيع محل تجارى
مرفوعة من البائع
مادة (٦) من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠
الخاص ببيع المحل التجارية ورهنها [١]
(ومادتان ٣٤ و٣٥ من قانون التجارة ٩٩/١٧)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

١) السيد/ .... المقيم [٢] .... مخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... مخاطباً مع ....

٣) السيد/ .... المقيم .... مخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد بيع عرفى مقرون بالتصديق على التوقيعات الخاصة بالمتعاقدين باع الطالب للمعلن إليه الأول المحل التجارى الكائن بجهة ..... والذى يحمل الإسم التجارى ...... وتحددت فى العقد ثمن مقومات المحل غير المادية وهى الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وغيرها مما هو مبين تفصيلاً كما تحددت الأشياء المادية من مهمات

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٤ بتاريخ ٧ مارس ١٩٤٠ .

(٢) المشترى الذى لم يسدد باقى الثمن .

وبضائع كل على حدة وقد اتفق على ثمن قدره .... يدفع منه المعلن إليه الأول مبلغ .... والباقى قدره .... يدفع فى موعد أقصاه شهر من تاريخ العقد .

وحيث أن المعلن إليه الأول قام بإشهار العقد بقيده فى السجل المعد لذلك بمكتب السجل التجارى وذلك فى الميعاد الذى حدده القانون (١) .

وحيث أن المعلن إليه لم يسدد باقى الثمن فى الأجل المحدد وقد استبان للطالب أن المعلن إليه الثانى والثالث دائنين ولهم قيود بالسجل على ذات المحل ومن ثم وجب اختصامهم عملاً بالمادة السادسة من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ (٢) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن إليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة التجارية بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع المعلن إليه الأول فى مواجهة كل من الثانى والثالث الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ .... الخاص بالمحل الموضح البيان والمعالم بصدر الصحيفة .

مع إلزام المعلن إليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل (٣) .

ولأجل العلم .

---

(١) وهو خمسة عشر يوماً من تاريخ البيع وإلا كان القيد باطلاً . وقد نصت المادة ١/٣٧ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أن كل تصرف يكون موضوعه نقل ملكية المتجر أو إنشاء حق عينى عليه أو تأجير استغلاله يجب أن يكون مكتوباً وإلا كان باطلاً .

(٢) على البائع الذى يرفع دعوى الفسخ أن يعلن الدائنين الذين لهم قيود على المحل التجارى فى محالهم المختارة المبينة فى قيودهم .

(٣) إذا اشترط البائع عند البيع أن يصبح مفسوخاً بحكم القانون إذا لم يدفع الثمن فى الأجل المسمى أو إذا تراضى البائع والمشترى على فسخ البيع وجب على البائع إخطار الدائنين المقيدين فى محالهم المختارة بالفسخ أو بحصول الاتفاق عليه .

صيغة رقم (٢٠٩)
دعوى تثبيت ملكية محل تجارى
٢/٥٩٤ و١/٩٧٦ مدنى
ومادة (٣٨) من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد بيع عرفى مؤرخ .... اشترى الطالب من المعلن اليه الأول (التاجر) محل تجارته الكائن بجهة .... والمستأجر من المعلن اليه الثانى بعقد ايجار مؤرخ .... لمزاولة النشاط التجارى وقد تسلم الطالب المحل ووضع يده على محتوياته كما تسلم ملحقاته ومن بينها عقد الايجار .

ولما كان نص المادة ٥٩٤ مدنى يقضى بجواز بيع المتجر إذا اقتضت الضرورة وهى قائمة بالنسبة للمعلن اليه الأول فى خصوصية هذه الدعوى . وحيث أن بيع المحل التجارى بمحتوياته ومقوماته بما فى ذلك حق الايجار يعتبر بيعاً للمنقول وتسرى فى شأنه أحكام المادة ١/٩٧٦ مدنى التى تنص على أن من حاز منقولاً بسبب صحيح وتوافرت لديه حسن النية وقت حيازته يصبح مالكاً له .

وإذ كان يحق للطالب أن يثبت ملكيته للمتجر ومنع تعرض المعلن اليه الثانى له بعد أن جرى البيع صحيحاً فى نطاق أحكام المادة ٥٩٤ من القانون المدنى سالفة الاشارة التى لا تشترط موافقة المؤجر عند بيع المحل التجارى .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بتثبيت ملكية الطالب للمتجر الموضح بصدر الصحيفة ومنع تعرضهما للطالب فى ذلك .

مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٠)

دعوى بإلزام مكتب السجل التجارى بإعطاء مستخرج من صفحة القيد

(مواد ٣٠ و٣١ و٣٢ و٣٣ من قانون التجارة ٩٩/١٧)

والمادة ١٢ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٦ (١)

فى شأن السجل التجارى

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١- السيد / وزير التجارة بصفته الرئيس الأعلى لمكاتب السجل التجارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢- السيد / رئيس مكتب السجل التجارى بجهة .... بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب تاجر ومقيد بالسجل التجارى لدى المعلن إليه الثانى تحت رقم .... بتاريخ .... وقد تقدم الطالب بتاريخ .... إلى المعلن إليه الثانى بطلب إعطائه مستخرجاً من صحيفة قيد التاجر المدعو .... بشارع .... بجهة .... لما تناهى إلى علم الطالب

---

(١) الذى حل محل قانون السجل التجارى الملغى رقم ٢١٩ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم ٢١٩ لسنة ١٩٦٠ - وهذا القانون لازال سارياً إلى جانب الأحكام الواردة بقانون التجارة الجديد بشأن السجل (راجع المادة ٢/٣٠ منه) .

من أن هذا التاجر قد صدرت ضده قرارات وأحكام بتوقيع الحجز التحفظي وأنه متوقف عن دفع ديونه وربما يكون قد حكم بإشهار إفلاسه وهى كلها أمور لو صحت فإنها تشير إلى مبلغ ما يعانيه هذا التاجر من إرتباك مالى مما يدعو إلى الحذر فى التعامل معه .

وحيث أن الطالب أراد الإستيثاق رسميًا من هذه المعلومات حتى يتعامل مع التاجر المذكور فى ضوئها إلا أن المعلَن إليه الثانى رفض بدون مبرر إعطاء البيان المطلوب رغم استعداد الطالب لسداد الرسم المقرر .

وحيث أن تصرف المعلن إليه الثاني يشكل خطراً على مصالح الطالب وكان المعلن إليه الأول هو الممثل القانونى والرئيسى الأعلى للثانى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... للأمور المستعجلة الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بإلزامهما بإعطاء الطالب مستخرجاً من صحيفة قيد التاجر الموضح إسمه وعنوان تجارته بصدر هذه الصحيفة أو إعطاء الطالب شهادة سلبية بواقع الحال بعد سداد الرسوم المقررة مع إلزام الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١١)
دعوى بطلب شطب إسم تجارى من السجل التجارى
مادة (٣) من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية [١]

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... الشريك المتضامن والمدير المسئول لشركة التضامن المسماة .... (وشركاه) والكائنة بجهة .... والمقيم بجهة .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى .

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى كل من :

١- السيد / .... بصفته المدير المسئول لشركة التضامن .... (وشركاه) والمقيم بجهة .... متخاطباً مع ....

٢- السيد / .... الشريك المتضامن فى الشركة المشار إليها ويعلن بنفس العنوان .

٣- السيد / وزير التموين والتجارة الداخلة بصفته .... ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ .... تكونت شركة .... (وشركاه) [٢] بين الطالب وآخرين ونص فى عقدها على أن الطالب هو

---

(١) هذا القانون لازال سارياً ولم يلغ بمقتضى القانون ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ .

(٢) و(٣) وهو الإسم التجارى للشركة الذى إغتصبه المعلن إليهما .

المدير والمثل القانونى للشركة وقد اتخذت إجراءات شهرها وقيدها تحت رقم .... وكذلك بالمحكمة الابتدائية بجهة .... وقد قيد الإسم التجارى للشركة (١) بالسجل التجارى بجهة .... التابع للمعلن إليه الأخير وذكر فيه عنوانها وكافة البيانات الأخرى التى أوجبها القانون ، وقد فوجئ الطالب بأن المعلن إليه أنشأ شركة تضامن بتاريخ .... تحمل نفس الإسم التجارى للشركة التى يمثلها الطالب وتزاول نفس النشاط وأنه قام بقيدها بنفس مكتب السجل التجارى .

وبما أن المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية تنص على أنه إذا قيد الإسم التجارى وشهر وفقًا لأحكام اللائحة فلا يجوز لتاجر أخر إستعمال هذا الإسم فى نوع التجارة التى يزاولها صاحبه فى دائرة مكتب التسجيل الذى حصل فيه القيد ونصت المادة ٤ من ذات القانون المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٥٤ على سريان حكم المادة السابقة على الأسماء التجارية الخاصة بشركات التضامن وقضت المادة ٩ بعقاب من يستعمل إسماً تجارياً على خلاف أحكام القانون بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على مائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . وحيث أن المعلن إليه الأول والثانى قد خالفا أحكام القانون باتخاذهما إسم شركة الطالب إسمًا تجاريًا لشركتهما وكان ذلك فى نفس دائرة السجل التجارى ولممارسة نفس النشاط وهو ما يحق معه للطالب أن يتخذ الإجراءات القانونية حفاظاً على كيان الشركة التى يمثلها ويتولى إدارتها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهم بصورة من الصحيفة التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى

---

(١) وهو الإسم التجارى للشركة الذى إغتصبه المعلن إليهما .

ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بشطب قيد شركة التضامن المسماة .... (وشركاه) التى يمثلها المعلن إليهما الأول والثانى من السجل التجارى بجهة .... وإلزام المعلن إليه الثالث بصفته بإجراء هذا الشطب مع إلزامهما متضامنين المصروفات ومقابل الأتعاب وشمولُ الحكم بالنفاذ بدون كفالة مع حفظ حق الطالب فى التعويض وسائر حقوقه الأولى .

ولأجل العلم .

الفصل التاسع
دعاوى الملكية الصناعية
طبقًا للقانون ٨٢ / ٢٠٠٢

صيغة رقم (٢١٢)
دعوى بطلب شطب تسجيل علامة تجارية
مادة ٩١ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢
بإصدار قانون حماية الملكية الفكرية (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... مدير مصلحة التسجيل التجارى بوزارة التموين والتجارة الداخلية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة .... متخاطباً مع ....

٢) السيد / .... التاجر والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ ١٩٩٧/٣/١٠ سجل المعلن اليه الثانى علامة تجارية هى .... (تذكر معلومات تفصيلية عن العلامة) بمكتب البراءات التابع للمعلن إليه الأول بصفته .

وحيث أنه قد مضت خمس سنوات على تسجيل هذه العلامة دون

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر فى ٢٠٠٢/٦/٢ ص ٣٥.

أن تستعمل بصفة جدية ودون أن يقدم المعلن إليه الثانى أى مبرر لعدم إستعمالها .

حيث أنه يحق للطلب عملاً بأحكام المادة ٩١ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن حماية الملكية الفكرية (١) أن يطلب من المحكمة المختصة شطب تسجيل هذه العلامة مع ما يترتب على ذلك من آثار عملاً بأحكام المادتين ٩٢و٩٣ من ذات القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة – بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم بشطب تسجيل العلامة التجارية المبيّنة المواصفات بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الأول بصفته باجراءات هذا الشطب وما يترتب على ذلك من آثار قانونية مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

(١) مادة ٩١ : يجوز للمحكمة المختصة بناء على طلب كل ذى شأن أن تقضى بشطب تسجيل العلامة بحكم قضائى واجب النفاذ إذا ثبت لديها أنها لم تستعمل بصفة جدية – دون مبرر تقدره لمدة خمس سنوات متتالية .

صيغة رقم (٢١٣)
طعن إدارى يتضمن شقاً مستعجلاً
بشأن الإعتراض على تسجيل براءة إختراع
مادتان ٣٧ و٣٨ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢
بشأن حماية الملكية الفكرية (١)

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... ومهنته .... ومقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

ضــد

السـيد / مـدير إدارة بـراءات الإخـتـراع بـأكـاديمـيـة البـحـث العـلمـى والتكنولوجيا بصفته ....

الموضــوع

بتاريخ .... أصدرت اللجنة المنصوص عليها بالمادة ٣٦ (٢)

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر فى ٢ يونية سنة ٢٠٠٢ .

(٢) نصت المادة ٣٧ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن الملكية الفكرية على ان تشكل لجنة بقرار من الوزير المختص بنظر التظلمات من القرارات التى يصدرها مكتب براءات الإختراع برئاسة مستشار بمحاكم الاستئناف أو من فى درجته من أعضاء الهيئات القضائية وعضوية مستشار مساعد من مجلس الدولة وثلاثة من ذوى الخبرة ويكون التظلم أمام اللجنة مقابل رسم تحدده اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز خمسمائة جنيه . ويجب على اللجنة البت فى التظلم فى موعد غايته ستون يوماً من تاريخ تقديم التظلم ويكون قرارها فى هذا الشأن نهائياً .

وفيما عدا طلبات الإلغاء المقدمة بطلب وقف التنفيذ لا يجوز قبول الدعوى أمام القضاء بشأن قرارات مكتب براءات الاختراع إلا بعد الفصل فى التظلم أو فوات ستين يوماً من تاريخ تقديمه دون البحث فيه .

من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن حماية الملكية الفكرية قراراً بشأن الاختراع .... (تذكر مواصفات البراءة) المقدمة من شركة ...... والمقيدة بسجل البراءات وذلك للأسباب التى ذكرها فى الطلب المقدم إلى المعلن إليه وقد رفض إعتراض الطالب بتاريخ ...... وحيث أنه يحق للطالب أن يطعن فى هذا القرار خلال ستين يوماً من تاريخ قرار اللجنة وتفصل المحكمة فى هذا الطعن على وجه الاستعجال عملاً بالمادتين ٣٧ و٣٨ من ذات القانون .

بناء عليه

أرجو تحديد أقرب جلسة لنظر الموضوع .

إعـــلان

أنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... (إسم مقدم الطلب وعنوانه ومحله المختار) .

أنا .... المحضر بمحكمة .... إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / مدير إدارة براءات الإختراع بأكاديمية البحث العلمى بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة وأعلنته بصورة من الصحيفة المسطرة عاليه وكلفته الحضور أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة دائرة منازعات الأفراد والهيئات الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله إبتداء من الساعة التاسعة من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بعدم الاعتداد بقرار اللجنة المشار إليه والصادر بتاريخ .... فيما تضمنه من رفض إعتراض الطالب على تسجيل براءة الإختراع المقدمة من شركة .... بتاريخ .... وذلك للأسباب الواردة بصدر الصحيفة والطلب والمستندات المقدمة من الطالب رفق هذه الدعوى مع إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وتنفيذ الحكم بمسودته .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٤)
طلب على عريضة بالحجز على علامة تجارية مزورة
مواد ٨٣ وما بعدها من القانون ٨٢ لسنة ٢٠٠٢

السيد الأستاذ / قاضى الأمور الوقتية بمحكمة............

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... صاحب ومدير مصنع .... لإنتاج لعب الأطفال الكائن بجهة .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب ....

ضد

السيد/ .... صاحب مصنع .... الكائن بجهة .... والمقيم ....

الموضوع

يمتلك الطالب العلامة التجارية Batol وفقًا لأحكام المواد ٨٣ وما بعدها من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ وقد فوجىء بتاريخ .... بظهور علامة مقلدة فى السوق تطابق تماماً فى الشكل والاسم علامة الطالب . وهذه العلامة المقلدة تحمل أسم مصنع المعروض ضده ومسجلة على منتجاته .

وحيث أن المادة ١١٣ من القانون تعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز عشرين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من زوّر علامة سبق تسجيلها طبقاً للقانون أو قلدها بطريقة تدعو الى تضليل الجمهور وكل من استعمل بسوء قصد علامة مزورة أو مقلدة وكل من وضع بسوء قصد على منتجاته علامة مملوكة لغيره وكل من باع أو عرض للبيع أو للتداول أو حاز بقصد البيع منتجات عليها علامة مزورة أو مقلدة أو موضوعة

بغير حق مع علمه بذلك .

ولما كان مالك العلامة له الحق فى أى وقت ولو كان ذلك قبل رفع أية دعوى مدنية أو جنائية أن يستصدر بناء على عريضة مشفوعة بشهادة رسمية دالة على تسجيل العلامة أمراً من القاضى باتخاذ الاجراءات التحفظية اللازمة .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب ومواد القانون وحافظة المستندات المرفقة (١) توقيع الحجز التحفظى على منتجات المعروض ضده التى تحمل علامة Batol المقلدة والموجودة بمصنعه الكائن بجهة .... والمخازن والجهات .... و .... و ....

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ....

مقدمه

---

(١) يجب ارفاق شهادة رسمية تدل على تسجيل العلامة ويجب على طالب الحجز إذا صدر الأمر لصالحه أن يبادر الى اتخاذ اجراءات رفع الدعوى المدنية أو الجنائية خلال العشرة أيام التالية لصدور الأمر مع مراعاة مواعيد المسافة وإلا اعتبرت الاجراءات التحفظية التى اتخذها مالك العلامة باطلة .

صيغة رقم (٢١٥)
دعوى بطلب شطب تسجيل نموذج المنفعة
مواد ٢٩ وما بعدها من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن حماية الملكية الفكرية

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... ومهنته .... ومقيم .... ويتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

ضد

١) السيد/ .... مهنته .... ومقيم ....

٢) السيد/ مدير ادارة براءات الإختراع بأكاديمية البحث العلمى والتكنولوجيا بصفته .

الموضوع

الطالب صاحب مصنع .... الكائن بجهة ....وقد قام بتاريخ .... بتسجيل نموذج صناعى بيانه كالآتى (تذكر مواصفات عن النموذج) وذلك لاستخدامه فى الانتاج الصناعى بالمصنع بالوسائل الآلية والكيماوية . وقام الطالب بتسجيل هذا النموذج لدى المعلن اليه الثانى وذلك وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى القانون .

وبتاريخ .... علم الطالب أن المعلن اليه الأول شرع فى تسجيل نموذج صناعى مشابه فى المواصفات للنموذج المملوك

للطالب (١). وهو ما يعتبر اعتداء على حقوق الطالب أو على الأقل عدم جدوى هذا النموذج لعدم إتيانه بجديد .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٢٩ وما بعدها من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن حماية الملكية الفكرية ، لكل ذي شأن أن يطلب من محكمة القضاء الادارى شطب تسجيل النموذج إذا لم يكن جديداً وقت التسجيل أو إذا تم التسجيل باسم شخص غير المالك الحقيقى للرسم أو النموذج ويقوم المعلن إليه الثانى بهذا الشطب متى تقدم بحكم نهائى بذلك .

وحيث أنه يحق للطالب بدلاً من اختصام صاحب النموذج المقلد وهو المعلن اليه الأول فقط ثم التقدم بالحكم بعد صدوره للمعلن اليه الثانى لتنفيذه أن يختصم فى ذات الدعوى كل من المسئول قانوناً عن ادارة الرسوم ونماذج المنفعة وهو المعلن اليه الثانى المنوط به اجراء الشطب عند صدور حكم به .

بناء عليه

أرجو تحديد أقرب جلسة لنظر الموضوع .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ....

مقدمه

إعلان

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد (إسم مقدم الطلب وعنوانه ومحله المختار).

أنا .... المحضر بمحكمة .... إنتقلت فى تاريخه إلى كل من :

١- السيد / .... (المعلن إليه الأول) .

---

(١) القانون الجديد أطلق على النموذج الصناعى عبارة «نموذج المنفعة» .

٢- السيد / مدير إدرة براءات الإختراع بأكاديمية البحث العلمى والتكنولوجيا بصفته .... متخاطباً مع ....

وأعلنت كل واحد من المعلن إليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة دائرة .... الكائنة بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق ..... لسماعهما الحكم بشطب تسجيل نموذج المنفعة المقدم من .... بتاريخ .... وذلك للأسباب الواردة بالطلب وبحافظة المستندات المرفقة مع إلزام الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

الفصل العاشر
دعاوى العقود التجارية
والرهن التجارى

صيغة رقم (٢١٦)

طلب على عريضة بالإذن ببيع الأشياء المرهونة بالمزاد العلنى على يد سمسار

مادة ١٢٦من قانون التجارة ١٧/ ٩٩ (١)

السيد الأستاذ قاضى الأمور الوقتية بمحكمة .... الابتدائية .

تحية طيبة وبعد

مقدمه .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى .

ضـد

السيد/ .... المقيم ....

الموضـوع

الطالب دائن مرتهن على البضائع المودعة بمخزن المعروض ضده

---

(١) يرى الفقه والقضاء ان الأحكام التى قررتها المادتان ٧٨ و٧٩ من القانون القديم (المقابلتين للمادة ١٢٦ من قانون التجارة الجديد) تسرى على الرهن المدنى لأن المادة الأولى روعى فى وضعها مصلحة الدائن تسهيلاً له فى الوصول الى حقه فى أسرع وقت وبأقل النفقات وقد رأى المشرع أن يحيط المدين بشىء من الحماية فوضع المادة التالية وإذا كان هذا هو الحال فى الأمور التجارية فمن باب أولى يكون فى الأمور المدنية التى روعى فيها مصلحة المدين لا الدائن إذ ليس من المعقول أن تكون أحكام الرهن المدنى أشد قسوة على المدين من أحكام الرهن التجارى (راجع هذه الآراء فى الأبجدية القضائية للقاضى محمد فهمى غانم ، المجلد الأول سنة ١٩٤٩ ص ٢٦٣ .

الكائنة بجهة .... وهذه البضاعة مبيّنة تفصيلاً بالأوراق والمستندات الموقع عليها من المعروض ضده والموجودة تحت يد الطالب .

وحيث أن ميعاد وفاء الدين قد حلّ ولم يفِ المعروض ضده بالتزامه رغم انذاره على يد محضر بالسداد بتاريخ ....

وحيث أن المادة ٧٨ من قانون التجارة تنص على أنه إذا حل ميعاد دين المدين ولم يوفه جاز للدائن بعد ثلاثة أيام من تاريخ التنبيه على مدينه بالوفاء خلاف مواعيد المسافة أن يقدم عريضة للقاضى المعين للأمور الوقتية فى المحكمة الكائن محله فى دائرتها ليتحصل منه على الإذن ببيع جميع الأشياء المرهونة أو بعضها بالمزايدة العمومية على يد سمسار يعين لذلك فى الإذن المذكور ويكون البيع فى المحل والساعة اللذين يعينهما القاضى المذكور وله أن يأمر بلصق إعلانات ودرجها فى الجرائد إذا اقتضى الحال ذلك .

بناء عليه (١)

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة ومواد القانون اصدار الاذن ببيع الأشياء المرهونة بالمزاد العلنى على يد سمسار والتصريح له باتخاذ الاجراءات التى أوجبتها المادة ١٢٦ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً فى ....

وكيل الطالب

(١) يقدم الطلب من أصل وصورة – وهذه الصيغة يمكن ايضًا أن تقدم من الوكيل بالعمولة بطلب الاذن ببيع البضائع الموجودة تحت يده لحصوله على دينه إن لم يأذن له موكله بذلك ويجرى البيع فى الزمان والمكان الذى حددهما القاضى وبالمزايدة .

صيغة رقم (٢١٧)
دعوى مسئولية ضد وكيل بالعمولة
مادة ١٥٥ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير النقل والمواصلات بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

٢) السيد/ رئيس هيئة البريد بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

الطالب ناشر وقد عهد بتاريخ .... إلى المعلن اليه الثانى بنقل عدد .... طرد من الكتب والمراجع القانونية والأدبية الى كل من العراق والكويت والمغرب وفقاً للمشارطة المبرمة فى التاريخ المشار اليه والتى تحددت فيها تفصيلاً مواصفات الطرود وكميتها ووزنها وعددها والأسعار المحددة والمدة اللازمة للنقل . وبعد أن سلم الطالب الى المعلن اليه الثانى الطرود فوجىء بعد مضى المدة المحددة باخطارات من الناشرين فى الدول العربية المشار اليها بأنها لم تصل بعد وبالاستفسار عن السبب تبيّن أن هناك تحقيقاً ادارياً يجرى مع بعض العاملين التابعين للمعلن اليه الثانى عن تلف الطرود نتيجة تسرب بعض المياه اليها وهى لازالت موجودة فى مخازن هيئة البريد.

وحيث أن مصلحة البريد تعتبر أمينة للنقل ووكيلة بالعمولة فى نفس الوقت ويعتبر عملها تجارياً بنص المادة (٥) فقرة (ح) من قانون

التجارة رقم ٩٩/١٧ كما تتحمل مسئولية الهلاك والتلف عملاً بالمادة ١٥٥ ولا يمكن دفع هذه المسئولية إلا بالقوة القاهرة أو خطأ الطالب أو العيب فى البضاعة وهو ما لم يحصل فى وقائع هذه الدعوى مما يحق معه للطالب عملاً بالقواعد العامة (مادة ١٦٣ مدنى) وعقد النقل أن يطلب تعويض الأضرار التى حلت به نتيجة خطأ المعلن اليه الثانى وقد اختصم المعلن اليه الأول بصفته الرئيس الأعلى والمسئول قانوناً (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلا من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعا الحكم بالزامهما متضامنين بأن يؤديا للطالب مبلغ .... تعويضاً عن الأضرار التى أصابته نتيجة تلف الطرود الموضحة بصدر الصحيفة ومشارطة النقل والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) يمكن الإكتفاء بإختصام هيئة البريد لأن لها شخصية اعتبارية مستقلة ويمثلها قانوناً رئيس مجلس إدارتها أما وزير النقل فهو مسئول كجهة إشرافية وكمتبوع طبقاً للقانون الذى ينظم اختصاصات ومسئوليات هيئة البريد .

صيغة رقم (٢١٨)
دعوى مسئولية ضد ناقل (نقل برى)
مواد ٢٠٨ و٢٠٩ و٢١٣ من قانون التجارة

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى كل من :

السيد / .... صاحب شركة BATOL للنقل البرى ويعلن بمقرها .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد نقل (١) محرر بين الطالب والمعلن إليه مؤرخ .... تعهد الأخير بنقل بضاعة من مخازن شركة الطالب الكائنة بجهة .... وهى عبارة عن (تذكر البضاعة عداً وكماً ونوعاً) إلى جهة .... مقابل الأجرة الواردة بالعقد ودفع الطالب كامل الأجرة بموجب التوقيع على العقد والإيصال من جانب المعلن إليه كما تحدد ميعاد نقل البضاعة وهو يوم .... وقد اكتشف الطالب لدى تفريغ البضاعة أن عدد .... كرتونة قد اتلفت محتوياتها نتيجة سوء تستيف البضاعة ونتيجة خطأ وإهمال تابعى المعلن إليه .

وحيث أن التزام الناقل هو التزام بتحقيق غاية هى تسليم البضاعة كاملة وسليمة إلى مكان الوصول أياً كانت الطريقة المتفق عليها فى العقد لهذا التسليم (الطعن رقم ٤٨٣٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/١١/٢٦) وكانت المادة ٢١٣ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ٩٩ تقضى بأن تشمل مسئولية الناقل أفعاله وأفعال تابعيه التى تقع منهم

---

(١) عقد النقل اتفاق يلتزم بمقتضاه الناقل بأن يقوم بوسائله الخاصة بنقل شخص أو شئ إلى مكان معين مقابل أجرة (مادة ٢٠٨ من قانون التجارة) .

أثناء قيامهم بخدماتهم وكان من حق الطالب عملاً بهذا النص وبنصوص المواد ٢١٤ وما بعدها من ذات القانون أن يطلب تعويض الأضرار التى حلت به نتيجة تلف جزء كبير من البضاعة .

بناء عليه (١)

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه العريضة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بإلزامه بأن يؤدى للطالب تعويضاً قدره .... نتيجة إخلاله وخطأ تابعيه على النحو الوارد بالصحيفة والمستندات ومع إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) تتقادم كل دعوى ناشئة عن عقد نقل الأشياء بمضى سنة تبدأ من تاريخ تسليم الشئ إلى المرسل إليه أو إلى الجمرك أو إلى الأمين الذى يعينه القاضى لاستيداع الشئ (مادة ٢٥٤ من قانون التجارة ٩٩/١٧) .

صيغة رقم (٢١٩)
دعوى تعويض ضد شركة تأمين عن حادثة سيارة
(مادة ١٦٣ مدنى)
ومواد ٢٦٣ و٢٦٤ و٢٦٥ من قانون التجارة

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى كل من :

١) السيد / .... بصفته رئيس مجلس إدارة شركة التأمين .... ويعلن بمقر الشركة بجهة .... متخاطباً مع ....

٢) السيد / .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... أثناء قيادة المعلن إليه الثانى للسيارة رقم .... نقل .... دهم المرحوم ...... زوج الطالبة وأودت الإصابة بحياته وتحرر ضد المعلن إليه الثانى محضر جنحة رقم .... لسنة .... بدائرة قسم .... حكم فيها بإدانته ابتدائيًا وإستئنافيًا لثبوت خطئه ، وكانت الطلبة قد أدعت مدنيًا بتعويض مؤقت ٢٠٠١ج وقضى لها بطلباتها .

وحيث أنه ثبت أن السيارة التى تسببت فى الحادثة مؤمن عليها لدى الشركة المعلن إليها الأولى وفقاً لأحكام القانون رقم ١٩٥٥/٦٥٢ بشأن التأمين الإجبارى عن المسئولية الناشئة عن حوادث السيارات ، وكان مفاد نص المادتين ١٨ و١٩ من هذا القانون أن نطاق التأمين من المسئولية أصبح يغطى كامل المسئولية المدنية الناشئة عن فعل المؤمن له والغير (نقض مدنى رقم ٢٧١ سنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٩ سنة ٢٩

ص ٤٣٧ مجموعة المكتب الفنى لمحكمة النقض) .

ولما كان يحق للطالبة أن توجه طلبها الأصلى بالتعويض النهائى إلى شركة التأمين المعلن إليها الأولى وهى وشأنها مع المعلن إليه الثانى الذى تستطيع أن تعود عليه إن أرادت بدعوى الرجوع .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع المعلن إليه الأول فى مواجهة الثانى الحكم بإلزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... تعويضاً عن الأضرار التى أصابته على نحو ما توضح تفصيلاً بصدر الصحيفة مع إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من قيد الكفالة .

ولأجل العلم (١) .

---

(١) ترفع إلى المحكمة الابتدائية (الدائرة المدنية والتجارية) المختصة ذلك لأنه ليس هناك اختصاص نوعى متميز للقضاء التجارى حيث لم يفصل المشرع فى الاختصاص بين القضائين المدنى والتجارى ولم يسبغ على أيهما صفة الاستقلال عن الآخر .

وإذا كان صالح العمل قد اقتضى تخصيص بعض دوائر المحكمة الابتدائية لنظر القضايا التجارية فإن ذلك لا يعدو أن يكون تنظيماً إدارياً وتنسيقاً للعمل بين دوائر المحكمة الواحدة وعلى ذلك فمن التجوز فى التعبير إطلاق لفظ الاختصاص على هذا التخصيص الإدارى .

(راجع القضية رقم ١٢٣١ سنة ١٩٦١ تجارى كلى القاهرة جلسة ١٩٦٢/١/٤ رئاسة السيد رئيس المحكمة احمد فتحى مرسى المجموعة الرسمية للأحكام والبحوث القانونية لسنة ٦١ العدد الأول).

صيغة رقم (٢٢٠)
دعوى تعويض ضد ناقل أخل بعقد النقل البرى
مادتان ٢٠٨ و٢١٧ من قانون التجارة

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... بصفته الممثل القانونى والمدير المسئول لشركة الدلتا للأخشاب والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الشركة بجهة....... ومكتب الأستاذ .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / الممثل القانونى لشركة مكة للنقل البرى ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... تعقد الطالب بصفته مع المعلن إليه بصفته على نقل عدد .... متر مربع من الأخشاب من الدائرة الجمركية بالإسكندرية إلى مقر الشركة بالمعادى الجديدة بالقاهرة وذلك خلال الفترة من .... إلى .... وقد نص البند .... من العقد الذى تحرر بين الطرفين على إلزام الشركة الناقلة (المعلن إليه) بتقديم العدد الذى تطلبه الشركة الطالبة من السيارات لنقل الأخشاب وفى حالة إخلالها بهذا الالتزام يحق للطالبة إسناد العمل لآخرين تحت مسئولية المعلن إليه على أن يلتزم بكافة التعويضات وأهمها فروق الأسعار وحيث أن الشركة المعلن إليها أخلت بهذا الالتزام الصريح مما اضطر الطالب إلى إسناد التنفيذ إلى مقاول أخر وتكبد فى سبيل ذلك فروق أسعار قدرها ....! ولم يكتف المعلن إليه بذلك بل أنه توقف عن تنفيذ العقد نهائيًا مما حدا بالطالب إلى إنذاره على يد محضر بتاريخ .... محملاً إياه كافة المسئوليات والتعويضات ورغم هذا الإنذار فقد استمر المعلن إليه على موقفه بشأن عدم تنفيذ العقد .

وحيث أنه يحق للطالب بصفته أن يطلب إلزام المعلن إليه بأداء مبلغ

.... فروق أسعار النقل التى أسندت لآخرين فضلاً عن مبلغ .... كتعويض عن الأضرار التى حلت بشركة الطالب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق ...... لكى يسمع الحكم بإلزامه بأن يؤدى للطالب بصفته مبلغ .... والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢١)
دعوى مطالبة بفرق ثمن بضاعة لتراخى المشترى فى سداد الثمن
مادة ٩٨ من قانون ١٧/٩٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى حيث إقامة :

السيد / .... التاجر بجهة .... والمقيم .... متخاطبا مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع تجارى مؤرخ .... باع الطالب إلى المعلن إليه بضاعة عبارة عن .... (تذكر البضاعة ونوعها وعددها ... الخ) .

لقاء ثمن إجمالى قدره .... دفع المعلن إليه منه مبلغ .... واتفق على سداد باقى الثمن فى موعد أقصاه يوم .... على أن يقوم المعلن إليه باستلام البضاعة فى هذا التاريخ الذى يسدد فيه باقى الثمن وحيث أنه قد حل هذا الميعاد ولم يقم المعلن إليه بالسداد فأنذره الطالب بذلك بإنذار على يد محضر (إعذار) مؤرخ .... لكنه لم يمثل الأمر الذى حدا بالطالب إلى استعمال حقه المقرر فى المادة .... من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ وهو إعادة بيع البضاعة للغير .

حيث أن البضاعة موضوع التعاقد مع المعلن إليه قد بيعت إلى التاجر المدعو .... بسعر السوق بثمن إجمالى أقل من الثمن الذى كان المعلن إليه قد اشترى به وكان من حق الطالب أن يسترد منه فرق الثمن إمتثالاً لحكم المادة ٩٨ سالفة الإشارة وهو مبلغ ....

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية (١) الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بإلزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... على النحو المسطر بصلب الصحيفة وإلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

---

(١) إذا كان المبلغ المطلوب أقل من عشرة آلاف جنيه تكون المحكمة المدنية الجزئية هى المختصة بنظر هذه الدعوى وفقاً للاختصاص القيمى .

صيغة رقم (٢٢٢)
إعذار بفسخ عقد بيع تجارى
مادتان ٩٦ و٩٧ من قانون ١٧/ ٩٩

إنه فى يوم..................

كطلب السيد / .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى حيث إقامة :

لسيد / .... والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع تجارى مؤرخ ...... باع الطالب إلى المعلن إليه (١) أو بموجب عقد بيع تجارى مؤرخ .... باع المعلن إليه إلى الطالب (٢) بضاعة (تذكر نوعها وعددها ومواصفاتها ..... إلخ) واتفق على دفع نصف الثمن وتأجيل النصف الآخر عند تم تسليم البضاعة وذلك فى موعد غايته ....

وحيث انقضى هذا الميعاد ولم يقم المعلن إليه بتسليم البضاعة (أى البائع) أو حيث انقضى هذا الميعاد ولم يقم المعلن إليه بدفع باقى الثمن (أى المشترى) وإذ كان يحق للطالب اتخاذ الإجراءات القانونية وفقًا للمادتين ٩٦ و٩٧ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ وقد لزم إعذاره طبقاً للقانون قبل رفع الدعوى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إلى بصورة من هذا الإعذار

---

(١) إذا كان الإعذار مرسلاً من البائع .

(٢) إذا كان الإعذار مرسلاً من المشترى .

ونبهت عليه (بسداد باقى الثمن) أو (بتسليم البضاعة) فى مدة غايتها ثمانية أيام من تاريخه وإلا فإن الطالب سوف يضطر آسفًا لإتخاذ الإجراءات القانونية مع حفظ حقه فى التعويضات والمصاريف وسائر حقوقه الأخرى .

ولأجل العلم (١) .

---

(١) راجع الصيغتين السابقتين .

صيغة رقم (٢٢٣)
دعوى تكملة ثمن المبيع
مادة ١٠٢ من قانون ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... التاجر والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / .... التاجر والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع تجارى مؤرخ .... باع الطالب إلى المعلن إليه ما هو بضاعة (تذكر مواصفاتها عداً وكماً ونوعاً) بثمن إجمالى قدره .... وبعد أن قام الطالب بجرد المخزن تبين أنه سلم المعلن إليه كمية تزيد على المقدار المتفق عليه وذلك ثابت من دفتر المخزن وفواتير الإستلام وهذا الفرق فى كمية البضاعة يقدر ثمنه بمبلغ .... وقد قام الطالب فى خلال الخمسة عشر يوماً من تاريخ التسليم بإخطار المعلن إليه بهذه الزيادة وذلك بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وطلب منه تكملة الثمن أو رد البضاعة الزائدة إلا أن المعلن إليه لم يرد ولم يخطر الطالب بأى شئ .

وحيث أن من حق الطالب وعملاً بالمادة ١/١٠٢ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ أن يطلب استرداد البضاعة التى تسلمها المعلن إليه زيادة عما هو متفق عليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الدائرة ....

الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بأن يرد للطالب البضاعة التى تسلمها زيادة عما هو متفق عليه وهى عبارة عن .... (كما هو موضح بصلب الصحيفة وإلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجل العلم (١) .

---

(١) ترفع الدعوى خلال الستين يوماً التالية لتسليم البضاعة ويدخل فيه مدة الـ ١٥ يوم - مدة الإخطار باسترداد الزيادة .

صيغة رقم (٢٢٤)
دعوى بطلب فسخ عقد بيع بالتقسيط ورد أقساط الثمن
مادة ١٠٩ من قانون ٩٩/١٧ (١)

إنه في يوم ....

بناء على طلب السيد / .... التاجر والقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامي ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت في تاريخه إلى :

السيد / .... التاجر والمقيم .... متخاطباً مع ....

---

(١) تنص المادة ٤٥ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ في شأن بعض البيوع التجارية على ما يلي « مع عدم الإخلال بعقوبة أشد ينص عليها قانوناً يعاقب كل مخالف لأحكام المواد من ٣٣ إلى ٣٧ ومن ٣٩ إلى ٤٢ بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وجديراً بالذكر : أن المواد ٣٣ و٣٤ و٣٥ تتكلم عن البيع بالمزاد العلني ، والمادة ٣٦ توجب على من يزاول عمليات البيع بالتقسيط ألا يقل رأس ماله عن ثلاثة آلاف جنيه ، والمادة ٣٧ تنص على أن يتسلم البائع بالتقسيط ٢٠٪ من ثمن البيع نقداً ، والمادة ٣٨ تجيز لوزير التجارة تعديل شروط التقسيط والمادة ٣٩ توجب أن يكون عقد البيع بالتقسيط محرراً من نسختين أصليتين وموضحاً به البيانات المشار إليها بالنص ، والمادة ٤٠ توجب على المشتري أداء الأقساط في مواعيدها وفي محل البائع ما لم يتفق على خلاف ذلك ، والمادة ٤١ توجب على من يزاول عمليات البيع بالتقسيط أن يمسك سجلاً خاصاً وحساباً منظماً ، والمادة ٤٢ تحظر على المشتري أن يتصرف في السلعة موضوع التقسيط بأي نوع من أنواع التصرف بدون إذن البائع .

كما تجدر الإشارة إلى أن قانون التجارة الجديد أورد عقوبة أشد حيث نصت المادة ٣/١٠٧ منه على أن يعاقب المشتري عند مخالفته أحكام الفقرة الأولى (وهي التي تحظر عليه التصرف في الشيء المبيع بالتقسيط بدون إذن كتابي من البائع) بالحبس مدة لا تتجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تتجاوز ٥٠٠ ج -

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع بالتقسيط مؤرخ .... باع الطالب إلى المعلن إليه سيارة ماركة KIA موديل سنة ٢٠٠٠ بمبلغ ٣٢٠٠٠ ج سدد المعلن إليه منها مبلغ ٦٥٠٠ ج عند التعاقد وتم تقسيط الباقى على سنة بواقع .... ج للقسط الواحد وفى المواعيد المحددة بالعقد وقد سدد المعلن إليه قسطين فقط ثم امتنع عن سداد باقى الأقساط رغم إخطاره بضرورة السداد فى المواعيد وذلك بموجب إنذار على يد محضر مؤرخ .... إلا أنه ظل ممتنعاً عن سداد خمسة أقساط حلت مواعيدها .

وحيث أن المادة ١٠٥ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ تنص على أنه إذا لم يدفع المشترى أحد أقساط الثمن المتفق عليه فلا يجوز الحكم بفسخ البيع إذا تبين أنه قام بتنفيذ خمسة وسبعين فى المائة من التزاماته وفى حالة الحكم بفسخ البيع يجب أن يرد البائع الأقساط التى قبضها بعد استنزال ما يعادل أجرة الإنتفاع بالمبيع بالإضافة إلى تعويض عن التلف الذى لحقه بسبب الاستعمال غير العادى .

ولما كان ما سدده المعلن إليه أقل من ٧٥٪ من التزاماته وهو ما يحق معه للطالب أن يفسخ البيع وأن يسترد السيارة مع استنزال مبلغ .... بما يوازى نفقات استعمال وإستهلاك السيارة .

= أو بإحدى هاتين العقوبتين ، ويسرى على هذه الجريمة حكم المادة ١٨ مكرراً (أ) من قانون الإجراءات الجنائية ، وتأمر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم الصلح أثناء تنفيذها ولو بعد صيرورة الحكم باتاً . ونرى أنه على الرغم من تشديد العقاب فى قانون التجارة الجديد فإن النص فيه أصلح للمتهم لأنه فى القانون ٥٧/١٠٠ لا يجوز التصالح ولا تنقضى به الدعوى الجنائية فى حين انه وفقاً للنص فى قانون التجارة (م١٠٧/٣) فإن المتهم يستفيد من حكم المادة ١٨ مكرراً التى أضيفت إلى قانون الإجراءات الجنائية بالقانون رقم ١٧٤ لسنة ١٩٩٨ حيث يجوز التصالح وتنقضى الدعوى الجنائية سواء كانت فى مرحلة التحقيق أو متداولة وحتى لو أصبح الحكم نهائياً أو باتاً يجوز وقف تنفيذ العقوبة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الدائرة .... الكائن مقرها .... بجلستها العُلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ .... وإلزامه بأن يرد السيارة المبيعة للطالب مع استعداد الطالب لأن يرد إليه قيمة المقدم والقسطين بعد خصم مبلغ .... منها كمقابل للاستعمال غير العادى للسيارة المبيعة وكذا إلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢٥)
دعوى عدم نفاذ تصرف أجراه المشترى بالتقسيط فى حق البائع له
مادة ١٠٧ من قانون ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... التاجر والمقيم ....
وحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

١) السيد / .... التاجر بجهة .... ويعلن ....
متخاطباً مع ....

٢) السيد / .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالأتى

بموجب عقد بيع بالتقسيط مؤرخ .... باع الطالب للمعلن إليه الأول ما هو .... (يذكر الشئ المبيع) وسدد المعلن إليه ربع الثمن عند الاستلام وتم تقسيط الباقى على أقساط شهرية بواقع .... للقسط الواحد .

ويعد سداد سبعة أقساط علم الطالب بأن المعلن إليه الأول تصرف للمعلن إليه الثانى فى الشئ المبيع بأن (باعه مثلاً أو أجره أو وهبه .... الخ) للغير دون الحصول على إذن كتابى من الطالب .

ولما كان يحق للطالب عملاً بنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٧ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ أن يقيم هذه الدعوى بعدم نفاذ التصرف حيث نصت المادة على أن كل تصرف يجريه المشترى بالتقسيط (المعلن إليه الأول) لا يكون نافذاً فى حق البائع إذا أثبت علم

المتصرف إليه (المعلن إليه الثانى) وقت إجراء التصرف بعدم اداء الثمن بأكمله .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن إليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعهما الحكم بعدم نفاذ التصرف الذى أجراه المعلن إليه الأول إلى المعلن إليه الثانى بخصوص السلعة (الشئ المبيع) الموضحة بصلب هذه الصحيفة وإلزام الأول المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاذ الإجراءات الجنائية ضد المعلن إليه الأول .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢٦)
دعوى تعويض بسبب غش تجارى
مادتان ١ و٢ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤١ بقمع التدليس والغش المعدل بالقانون رقم ٤٨/٨٣ والقانون ٤٩/١٥٣ والقانون ١٩٥٥/٥٢٢ والقانون ١٩٦١/٨٠ والقانون ١٠٦ / ١٩٨٠ والقانون ١٩٩٤/٢٨١

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... بصفته رئيس مجلس إدارة شركة فور/سى لاستصلاح الأراضى والاستثمار الزراعى والحيوانى ومقرها .... ومحله المختار مكتب ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / .... بصفته الممثل القانونى لشركة أعلاف الدلتا ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب اتفاق مؤرخ .... اتفق الطالب مع المعلن إليه على أن يقوم الأخير بتوريد عدد .... طن من علف الحيوان اللازم للمواشى والأغنام الموجودة بمزرعة الطالب واتفق على أن يتم توريد أول حصة ابتداء من تاريخ .... كما اتفق على مواصفات العلف والسعر وكيفية السداد وفى المدة من .... إلى .... لاحظ المهندس الزراعى المشرف على كارة المواشى هو ومساعدوه أن بعض الماشية أصبحت بطيئة الحركة وأضحى نشاطها على غير المألوف فاستعان الطالب بالطبيب البيطرى الذى انتهى بعد فحص حالات الماشية والأغنام المصابة إلى أنها أصيبت نتيجة مواد غريبة وضارة كانت مخلوطة بالعلف وهذه المواد الضارة هى .... كما أن هذه المواد

تضاف عمداً بقصد الغش فى الوزن فبادر الطالب بإبلاغ الجهات المختصة التى قامت بالتحقيق فى هذه الواقعة وأخذ عينات من العلف لتحليلها فى معامل مصلحة الطب البيطرى .

وحيث أنه يحق للطالب أن يطالب المعلن إليه بتعويض الأضرار التى نتجت عن هذا الغش .

بناء عليه (١)

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بإلزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... تعويضاً عن الأضرار على النحو المبين بصلب الصحيفة مع إلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

---

(١) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢٨ لسنة ١٧ قضائية دستورية بجلسة ٢١ ديسمبر ١٩٩٥ بعدم دستورية نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٦٦ بشأن مراقبة الأغذية وتنظيم تداولها (راجع – فهرس النصوص التشريعية المحكوم بعدم دستوريتها فى عشرين سنة – طبعة ٢٠٠٢ – إعدد أحمد على عرض قاعدة ١٥ ص ٢٧ .

صيغة رقم (٢٢٧)
دعوى إثبات دين تجارى بموجب الدفاتر التجارية
مادة ٧٠ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / .... التاجر بجهة .... مخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

توجد معاملات تجارية بين الطالب والمعلن إليه ونظراً لحلول موعد إعداد الميزانية السنوية لمحل تجارة الطالب وإجراء الجرد فقد تبين وجود حسابات دائنة ومدينة بينه وبين المعلن إليه الأول وحين عرض عليه تفاصيل هذه الحسابات ونتائجها من واقع الدفاتر التجارية المنتظمة اعترض على بعض البيانات وأنكر بعضها الآخر .

وحيث أن المفروض أن يكون لدى المعلن إليه الدفاتر التجارية المنتظمة التى أوجبها القانون ، وكانت المادة ٧٠ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ تجيز قبول الدفاتر التجارية للإثبات فى الدعاوى التجارية فيما بين التجار سواء المقامة منهم أو عليهم متى كانت متعلقة بأعمالهم التجارية وكان القيد بها منتظماً ووفقاً للضوابط التى أقرتها المادة ٧٠ المشار إليها (١) .

---

(١) مادة (٧٠)(أ) تكون البيانات الواردة بالدفاتر حجة على صاحبها .. ومع ذلك .. الخ -

وحيث أنه يحق للطالب والحالة هذه أن يطلب إثبات الحساب فيما بينه وبين المعلن إليه على مقتضى ما هو وارد بدفاتره ودفاتر المعلن إليه بشرط أن تكون منتظمة ومطابقة لما أوجبه القانون وهى مسألة يفصل فيها أهل الخبرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق لكى يسمع الحكم بإثبات حقوق الطالب من واقع دفاتره التجارية المنتظمة وإلزامه بأن يؤدى للطالب المبالغ التى تسفر عنها نتيجة إجراء الحساب وإلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ بلا كفالة .

ولأجل العلم .

= ب- تكون البيانات الواردة بالدفاتر المطابقة لأحكام القانون حجة لصاحب هذه الدفاتر على خصمه التاجر إلا إذا نقضها الخصم ببيانات واردة بدفاتره المطابقة لأحكام القانون أو أقام الدليل بأى طريق آخر على عدم صحتها .

ج- إذا كانت دفاتر كل من الخصمين مطابقة لأحكام القانون وأسفرت المطابقة بينها عن تناقض بياناتها وجب على المحكمة أن تطلب دليلاً آخر .

د- إذا اختلفت البيانات الواردة بدفاتر الخصمين وكانت دفاتر أحدهما مطابقة لأحكام القانون ودفاتر الاخر غير مطابقة فالعبرة بما ورد بالدفاتر المطابقة إلا إذا أقام الخصم الدليل على خلاف ما ورد بها ويسرى هذا الحكم إذا قدم أحد الخصمين دفاتر مطابقة ولم يقدم الآخر أية دفاتر .

ونصت المادة ١٧ من قانون الإثبات على أن دفاتر التجار لا تكون حجة على غير التجار غير أن البيانات المثبتة فيها عما ورده التجار تصلح أساساً يجيز للقاضى أن يوجه اليمين المتممة إلى أى من الطرفين وذلك فيما يجوز إثباته بالبينة . وتكون دفاتر التجار حجة على هؤلاء التجار متى كانت منتظمة .

وفى صيغة الدعوى الراهنة فإنها فيما بين التجار حيث لا يجوز الاحتجاج بالدفاتر على غير التاجر كما رأينا .

الفصل الحادى عشر
دعاوى نقل التكنولوجيا

صيغة رقم (٢٢٨)
دعوى ضد مورد تكنولوجيا بإلزامه بتوريد قطع الغيار والآلات المتفق عليها
مادة ٧٨ من قانون التجارة ١٧/ ١٩٩٩

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / .... بصفته الممثل القانونى لشركة .... الألمانية فرع القاهرة ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بوجب عقد نقل تكنولوجيا مؤرخ ...... اتفق الطالب مع المعلن إليه بصفته على أن يقوم بتوريد قطع غيار لمصنع الاسفنج المملوك للطالب بجهة .... حيث أن جميع آلات المصنع مستوردة من الشركة الألمانية التى يعتبر المعلن إليه وكيلها الوحيد فى مصر كما اتفق على المواعيد المحددة لتوريد هذه القطع إلا أن المعلن إليه تراخى فى تنفيذ التزاماته وهو يعلم أن الطالب لا يعرف شركات أخرى بألمانيا أو غيرها تقوم بإنتاج نفس نوع الأدوات وقطع الغيار المطلوبة . وحيث أن المادة ٧٨ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ تنص على أن يلتزم المورد

طوال مدة سريان العقد – بأن يقدم للمستورد بناء على طلبه قطع الغيار التى ينتجها وتحتاجها الآلات أو الأجهزة التى تستغل فى تشغيل منشأته ، وإذا كان المورد لا ينتج هذه القطع فى منشأته وجب أن يعلم المستورد بمصادر الحصول عليها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية .... الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بإلزامه بأن يورد للطالب قطع الغيار والآلات المتفق عليها بالعقد المشار إليه بصدر هذه الصحيفة مع إلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ومع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

صيغة رقم (٢٢٩)
دعوى تعويض ضد مستورد تكنولوجيا لإفشائه الأسرار
مادة ٨٣ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... المقيم ...... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى السيد / .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

الطالب هو الممثل القانونى لبيت الخبرة المسمى .... والمعلن إليه صاحب مصنع .... وقد احتاج الأخير إلى بعض المعلومات الفنية اللازمة لإنتاج سلعة .... وتطوير إنتاج .... و........... و.......... كما يحتاج إلى بعض الخدمات التكنولوجية اللازمة لنشاط مصنعه وحيث أن المنشأة التى يمثلها الطالب تمتلك مثل هذه الخدمات والمعلومات وبالتالى فقد قام الطرفان بعقد جلسات لدراسة الموضوع حضرها ممثلون من كلا الطرفين وجرت مشاورات ومناقصات قبل إجراء التعاقد إلا أن الطالب تناهى إليه أن المعلن إليه يجادل فى المقابل المادى لقاء نقل التكنولوجيا وبالتالى لم تتلاقى إرادة الطرفين على الاتفاق وانتهت المفاوضات دون تعاقد .

وحيث أنه بعد حوالى ثلاثة أشهر من انتهاء المفاوضات فوجئ الطالب بأن بعض ممثلى المعلن إليه قاموا بإفشاء أسرار المعلومات التكنولوجية التى كانت موضع النقاش والمفاوضة وقد ترتب على ذلك حدوث أضرار بمنشأة الطالب نتيجة هذا الإفشاء .

وحيث أن المادة ١/٨٣ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ تنص على أن يلتزم المستورد بالمحافظة على سرية التكنولوجيا التى يحصل عليها وعلى سرية التحسينات التى تدخل عليها ويسأل عن تعريض الضرر الذى ينشأ عن إفشاء هذه السرية سواء وقع ذلك فى مرحلة التفاوض على إبرام العقد أو بعد ذلك (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بإلزامه بأن يؤدى للطالب بصفته تعويضًا قدره .... وإلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجل العلم .

---

(١) الفقرة الثانية من المادة تنص على إلتزام المورد بالمحافظة على سرية التحسينات التى يدخلها المستورد وينقلها إليه بموجب شرط فى العقد ويسأل المورد عن تعويض الضرر الذى ينشأ عن إفشاء هذه السرية .

الفصل الثانى عشر
دعاوى النقل البحرى والجوى والبرى

صيغة رقم (٢٣٠)
دعوى مسئولية ضد ناقل جوى مادة ١٧٤ واتفاقية فارسوفيا
ومواد ٢٨٤ و٢٨٥ و٢٨٧ تجارة جديد

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد / .... بصفته الممثل القانونى والمدير المسئول لشركة الدلتا للأخشاب والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الشركة بجهة .... ومكتب الأستاذ .... المحامى بجهة ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / .... الممثل القانونى لشركة مكة للنقل البرى ويعلن بمقرها بجهة .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... استقل المرحوم .... مورث الطالبين طائرة الركاب البوينج ٧٠٧ التابعة للمعلن إليه رحلة رقم ...... من ميناء .... إلى .... وأثناء الرحلة سقطت الطائرة فى البحر وتوفى جميع ركابها بما فى ذلك مورث الطالبين وكان ذلك كما ثبت من التحقيقات نتيجة خطأ قائد الطائرة وملاحيها وهم جميعًا تابعون للمعلن إليه ويسأل عن خطئهم مسئولية مفترضة طبقاً للمادة ١٧٤ من القانون المدنى .

وحيث أن عقد النقل يلتزم فيه الناقل وهو شركة الطيران التى

يمثلها المعلن إليه بتوصيل المسافر سليمًا إلى جهة الوصول حيث أن إلتزامه هنا هو إلتزم بنتيجة وليس ببذل عناية وهذه الالتزامات قد وردت أيضًا فى نصوص المواد ١٧ و٢٠ و٢٢ من اتفاقية فارسوفيا الدولية للطيران المدنى المعدلة ببروتوكول لاهاى الذى وافقت عليه مصر بالقانون رقم ٦٤٤ لسنة ١٩٥٥ فطبقًا لهذه النصوص يكون الناقل الجوى مسئولاً عن الضرر الذى يقع فى حالة وفاة أو إصابة أى راكب إذا كانت الحادثة التى تولد عنها الضرر قد وقعت على متن الطائرة أو أثناء عمليات الصعود أو الهبوط وهذه المسئولية مبنية على خطأ مفترض فى جانب الناقل ولا ترتفع عنه إلا إذا أثبت أنه هو وتابعيه قد اتخذوا كل التدابير اللازمة لتفادى وقوع الضرر أو كان من المستحيل عليهم اتخاذها (الطعن رقم ٩٠٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ٦/٤/١٩٨٣ مجموعة المكتب الفنى السنة ١/٣٤ ص ٩٠٧).

وإذ كان يحق للطالبين المطالبة بتعويض الأضرار التى أصابتهم نتيجة فقد عائلهم بخطأ تابعى المعلن إليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم بإلزامه بأى يؤدى للطالبين مبلغ .... والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) من الممكن اختصام شركة التأمين فى الدعوى – وغالبًا ما تقوم شركة الطيران (المدعى عليها) بإدخالها فى الدعوى كما قد تأمر المحكمة بذلك .

صيغة رقم (٢٣١)
تنبيه بالدفع قبل الحجز على السفينة
مادة ٦٧ من قانون التجارة البحرى رقم ٨ لسنة ١٩٩٠

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم ....
ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... بصفته مالك السفينة المسماة ....
والمسجلة بميناء .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بصورة تنفيذية من الحكم الصادر من محكمة ....
بجلسة .... فى القضية رقم .... لسنة ....

أو .. وأعلنته بصورة من العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق
.... بتاريخ .... تحت رقم ....

وذلك للعمل بما جاء به وتنفيذ مقتضاه . ونبهت عليه بأن يسدد للطالب فى ظرف ٢٤ ساعة (١) من تاريخ استلامه لهذا التنبيه المبالغ الآتية:

مليم	جنيه	
.....	....	المبلغ المحكوم به بموجب السند .
.....	....	فوائد المبلغ من ..... الى ..... بواقع
.....	....	الرسوم ومقابل الأتعاب .

---

(١) لا يجوز توقيع الحجز التنفيذى على السفينة إلا بعد التنبيه على المدين رسمياً بالدفع ويجوز أن يتم التنبيه والحجز باجراء واحد – ويسلم التنبيه لشخص المالك أو فى موطنه (مادة ٦٧) .

وتسلم صورة من محضر الحجز لربان السفينة أو من يقوم مقامه وصورة ثانية للإدارة البحرية بالميناء الذى وقع فيه الحجز لمنع السفينة من –

الجملة فقط وقدره .... بخلاف ما يستجد وأنذرته فى حالة عدم الدفع فسوف يتخذ الطالب اجراءات الحجر على السفينة الموضحة المعالم فيما سبق . ولأجل العلم .

- السفر وصورة ثالثة لمكتب التسجيل بالميناء المذكور وصورة رابعة لقنصل الدولة التى تحمل السفينة جنسيتها .

صيغة رقم (٢٣٢)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظى على سـفينة

مادة ٥٩ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ (١)
باصدار قانون التجارة البحرى

إنه فى يوم ....

السيد/ رئيس محكمة ...... الابتدائية

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

ضـــد

١) السـيـد/ .... بصـفـتـه مـالك الـسـفـيـنة المسـمـاة .... والمسـجلة بميناء .... تحت رقم ....

٢) السيد/ .... بصفته ربان السفينة ....

الموضـوع

بموجب سندات دين بحرى (٢) يداين الطالب المعروض ضده الأول بمبلغ .... قيمة توريد أدوات لازمة لاستغلال السفينة وصيانتها

---

(١) مادة ٥٩ بحرى :

يجوز الحجز التحفظى على السفينة بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أو من يقوم مقامه ويجوز الأمر بتوقيع هذا الحجز ولو كانت السفينة متأهبة للسفر .

(٢) تنص المادة ٦٠ من قانون التجارة البحرى على أن الحجز التحفظى لا يوقع على السفينة إلا وفاء لدين بحرى وعددت المادة الديون البحرية التى تنشأ عن الأسباب الواردة فيها (١٩ سبب – راجع النص) .

(فقرة م من المادة ٦٠) وقد قام الطالب بالتنبيه على المعروض ضده الأول بدفع هذه المبالغ بإنذاره على يد محضر مؤرخ .... إلا أنه لم يمتثل وقد علم الطالب أن السفينة تتأهب للسفر .

ولما كان المعروض ضده الثانى هو الممثل القانونى لمجهز السفينة كما أنه هو المسئول عن قيادتها والخروج بها من الميناء وكان من حق الطالب أن يوقع حجزاً تحفظيًا على السفينة وفاءً لمستحقاته وعملاً بنص المادتين ٥٩ و ٦٠ من قانون التجارة البحرى .

ولما كان استعمال الحق فى توقيع الحجز التحفظى على السفينة الغرض منه إيقاف السفينة حتى الحصول على كفالة للوفاء بالدين وهو غير مرتبط بدعوى الوفاء (الطعن رقم ٨٨١٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠١/١١/٢٦) .

بنــاء عليــه

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافظة المستندات المرفقة الأمر بتوقيع الحجز التحفظى على السفينة الموضحة البيان والمعالم بصدر هذا الطلب (١) .

والسلام عليكم ورحمة الله

تحريراً فى ....

مقدمــه

حافظة المستندات

١- سندات الدين .

٢- التنبيه بالسداد (الانذار)

٣- أى مستند يفيد حالة الاستعجال والخطر .

---

(١) يأمر رئيس المحكمة برفع الحجز إذا قدمت كفالة أو ضمان يكفى للوفاء بالدين (مادة ٦٣ بحرى) .

صيغة رقم (٣٣٣)

محضر توقيع الحجز على السفينة

مواد من ٦٨ - ٧٠ تجارى بحرى

إنه فى يوم .... الموافق .... الساعة ....

بناء على طلب السيد/ .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى بجهة ....

وبناء على الحكم الصادر بجلسة .... من محكمة .... فى القضية رقم .... لسنة .... والمذيل بالصيغة التنفيذية المعلن قانونًا بتاريخ .... وعلى التوكيل بالتنفيذ المؤرخ .... وعلى التنبيه بالدفع المؤرخ ....

انتقلت أنا .... المحضر بمحكمة ....

بمساعدة وارشاد السيد/ .... وبحضور كل من .... و............ الشاهدين الى ميناء .... حيث ترسو السفينة المسماة .... وتخاطبت مع ....

ونبهت عليه بدفع مبلغ .... المبيَّن تفصيلاً بورقة التنبيه بالدفع والموضح فيما يلى :

المبلغ

الفوائد بواقع ....

الرسوم ومقابل الأتعاب

رسوم التنفيذ

أية مبالغ أخرى تكون قد استجدت

.... وجملته ....

وقد أجاب المتخاطب معه بعدم الدفع وعليه أوقعت الحجز على السفينة المذكورة واسمها .... والمربوطة بميناء .... والمملوكة لـ .... واسم ربانها .... والمسجلة بميناء

.... تحت رقم .... وحمولتها .... وطولها ....
وعرضها .... وهى سفينة ركاب .... أو سفينة شحن
.... أو سفينة صيد .... أو سفينة نزهة .... الخ .

ولها عدد .... قطائر أو صنادل وبها عدد ٤ بوت وعدد
.... فلوكة وعدد .... وأسلحتها .... ومهماتها
.... تذكر كل هذه الأشياء تفصيلاً طبقًا لنصوص المواد ٦٨
وما بعدها . وقد عينت .... حارساً عليها ونبهته قانوناً .

وتحرر المحضر بما ذكر وتركت لكل من المدين والحارس صورة
متخاطباً مع ....

توقيع المدين   توقيع الشاهد الأول   توقيع الشاهد الثانى

توقيع الحارس   توقيع المحضر

صيغة رقم (٣٣٤)
اعلان مالك السفينة بمحضر الحجز وتكليفه بالحضور أمام قاضى البيوع
مادة ٦٩ تجارى بحرى [1]

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بصورة من محضر الحجز المسطر أعلاه والموقع بتاريخ .... على السفينة المعروفة باسم .... والمملوكة للسيد/ .... والمسجلة بميناء .... والمربوطة حالياً بميناء .... وكلفته الحضور أمام محكمة .... التجارية .... الدائرة .... أو أمام السيد الأستاذ قاضى البيوع بمحكمة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لسماعه الحكم ببيع السفينة الموضحة المعالم بمحضر الحجز المشار اليه وفقاً للأحكام المنصوص عليها بالمواد من ٦٧ وما بعدها من قانون التجارة البحرى من الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب.

ولأجل العلم .

---

(١) يجب أن يشتمل محضر الحجز على التكليف بالحضور أمام قاضى التنفيذ بالمحكمة التى وقع الحجز فى دائرتها لسماع الحكم بالبيع .

صيغة رقم (٢٣٥)
قائمة شروط بيع سفينة بالمزاد العلنى والمودعة بقلم البيوع بمحكمة ..... التجارية
(المواد من ٦٧ - ٧٧ تجارى بحرى)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى .

ضـــد

السيد / .... المقيم ....

انه بموجب :

١- الصورة التنفيذية للحكم الصادر بجلسة .... من محكمة .... فى القضية رقم ....

٢- التنبيه بالدفع المعلن قانوناً بتاريخ ....

٣- محضر حجز السفينة المؤرخ ....

٤- محضر اعلان الحجز الى مالك السفينة (أو ربانها) المؤرخ............. وتكليفه الحضور أمام السيد/ قاضى البيوع بجلسة ....

٥- الصورة الرسمية من حكم محكمة............. التجارية فى القضية رقم .... بتثبيت الحجز وبيع السفينة .

٦- الأمر الصادر من قاضى البيوع المنتدب من المحكمة الابتدائية بتحديد جلسات البيع لاستئداء مطلوب الطالب على النحو التالى :

مـ جـ

..... , ... أصل الدين

..... , ... الفوائد عن المدة من ..... الى .... بواقع.

..... , ... المصروفات المحكوم بها .

..... , ... رسم تنفيذ الحكم .

..... , ... قيمة الأتعاب المحكوم بها .

..... , ... مصروفات وأتعاب الاجراءات

..... , ... أية مبالغ أخرى ضرورية وقانونية .

..... , ... الجملة .... مع ما يستجد .

بيـــان السـفينة

اسم السفينة .... مسجلة بميناء .... راسية بميناء .... طولها .... وعرضها .... ونوعها .... (ركاب ، شحن ، صيد، نزهة ...) اسم مالك السفينة .... اسم الربان .... قوة المحرك .... قطائر السفينة .... صنادل السفينة .... مهمات السفينة .... أدواتها .... تسجيلها .... ذخائرها............. اسم الحارس المعيّن عليها..............

مستندات ملكية السـفينة

السفينة مملوكة للمدين .... بموجب ....

شروط البيع

أولاً : يحصل البيع بعد جلستين يفصل بينهما سبعة أيام ويقبل أكبر عطاء فى الجلسة الأولى بصفة مؤقتة ويتخذ أساساً للمزايدة فى الجلسة الثانية التى يقع البيع فيها نهائياً للمزايد الذى قدم أكبر عطاء فى الجلستين .

ثانياً : إذا لم يقدم عطاء فى اليوم المعيّن للبيع وجب أن تحدد

المحكمة ثمناً اساسياً جديداً أقل من الأول بما لا يجاوز الخمس وتعيين اليوم الذى تحصل فيه المزايدة وتتبع اجراءات الاعلان المنصوص عليها فى المادة ٧٠ من القانون ٨ لسنة ١٩٩٠ .

ثالثاً : يجب على الراسى عليه المزاد أن يدفع خمس الثمن فور رسو المزاد عليه على أن يودع باقى الثمن والمصروفات خزانة المحكمة خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ رسو المزاد وإلا أُعيد بيع السفينة على مسئوليته .

رابعاً : لا يجوز استئناف حكم مرسى المزاد إلا لعيب فى اجراءات المزايدة أو فى شكل الحكم .

ويكون ميعاد الاستئناف خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم ولا يضاف الى هذا الميعاد ميعاد مسافة .

خامساً : تسرى فيما يتعلق بتوزيع الثمن المتحصل من المزايدة . الأحكام المنصوص عليها فى قانون المرافعات المدنية والتجارية بشأن توزيع حصيلة التنفيذ .

سادساً : فى حالة تعدد الراسى عليهم المزاد يكونون متضامنين ومتكافلين فى دفع الثمن وفى تنفيذ كافة الشروط الواردة بهذه القائمة (١).

سابعاً : على الراسى عليه المزاد تحمل جميع الرسوم والضرائب المستحقة من يوم رسو المزاد .

ثامناً : يجب على الراسى عليه المزاد أن يتخذ له محلاً مختاراً بدائرة محكمة التنفيذ وإلا يعتبر قلم الكتاب بهذه المحكمة موطناً مختاراً قانوناً .

تاسعاً : كل ما لم يرد بهذه القائمة تسرى عليه أحكام المواد من ٦٧ الى ٧٧ من قانون التجارة البحرى الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠

---

(١) راجع المواد ٤٣٥ – ٤٤٠ مرافعات .

باصدار قانون التجارة البحرى وكذلك المواد من ٤٢٦ - ٤٤٥ من قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .

الثمن الأساسى وتواريخ الجلسات

ستفتح المزايدة بمشيئة الله بثمن أساسى قدره .... بخلاف المصروفات وسيجرى البيع أمام السيد الأستاذ .... قاضى البيوع المنتدب بمحكمة .... الكائن مقرها بجهة .... وذلك فى المواعيد الآتية :

المزاد الأول يوم .... الموافق .... الساعة..........

المزاد الثانى يوم .... الموافق .... الساعة ....

ولا يعتبر المزاد نهائيًا إلا بعد المزايدة التالية ما لم يأمر السيد القاضى المنتدب بتأجيل المزاد مرة أخرى أو مرتين .

عن مباشر الاجراءات

صيغة رقم (٢٣٦)
دعوى بطلب تنفيذ عقد إيجار سفينة عارية وتعويض عن التأخير
مادة ١٥٨ و١٦١ و١٦٢ من قانون التجارة البحرى رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... بصفته الممثل القانونى لشركة .... ومقرها .... والمتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى حيث إقامة :

السيد / .... المقيم .... (أو الممثل القانونى) لشركة .... وموطنها .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ .... استأجر الطالب من المعلن إليه السفينة المسماة «سفنكس» والبالغ حمولتها الكلية .... طناً (٢) بأجرة قدرها .... وذلك لمدة محددة تبدأ من تاريخ .... حتى .... وذلك بالشروط والمواصفات الواردة بمشارطة الإيجار الزمنية الموقعة من الطرفين والتى تضمنت موعداً لتسليم السفينة ووضعها

---

(١) منشور فى الجريدة الرسمية العدد ١٨ تابع فى ١٩٩٠/٥/٣ .

(٢) إيجار السفينة عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يضع تحت تصرف المستأجر سفينة معينة أو جزءاً منها مقابل أجرة وذلك لمدة محددة (التأجير بالمدة) أو للقيام برحلة أو رحلات معينة (التأجير بالرحلة) مادة ١٥٢ تجارى بحرى - ولا يثبت عقد إيجار السفينة إلا بالكتابة عدا تأجير السفينة التى لا تزيد حمولتها الكلية عن عشرين طناً .

تحت تصرف الطالب بتاريخ .... صالحة للملاحة والاستعمال المتفق عليه وعلى أن يكون التسليم فى ميناء بورسعيد (١) .

وحيث انه قد حل موعد التسليم دون أن يفى المعلن إليه بالتزامه وتبيّن أن السفينة المتعاقد عليها غير موجودة بالميناء وهو ما ترتب عليه الإضرار بالطالب ذلك انه بمجرد تعاقد الطالب مع المعلن إليه على التأجير ارتبط مع بعض الأشخاص بسندات شحن بضاعة وقام بتشوين جزء منها مما يعرض استمرار وجودها فى ميناء الشحن لتحمل الطالب رسوم أرضية وتعرضها للتلف وتعطيل مصالح الشاحنين .

وحيث أنه – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – من أن تأجير السفينة بمشارطة إيجار موقوتة يترتب عليه إنتقال الإدارة التجارية للمستأجر فيحق له إصدار سندات لصالح الغير ويسأل عندئذ فى مواجهته باعتباره ناقلاً (الطعن رقم ١٢٢ سنة ٤٣ ق جلسة ١٠/٣/١٩٨٠) منشور فى كتاب قضاء النقض البحرى للمستشار الدكتور / أحمد حسنى ، القاعدة رقم (٥) صفحة ١٥) ومؤدى ذلك أن الطالب أصبح متحملاً المسئولية تجاه الغير عن خطأ لم يرتكبه هو وإنما تسبب فيه المعلن إليه بتأخيره فى تسليم السفينة المؤجرة فى الموعد والمكان المحددين بالمشارطة .

ولما كانت المادة ١/١٦٢ من قانون التجارة البحرى تنص على أن يلتزم المؤجر بأن يضع السفينة تحت تصرف المستأجر فى الزمان والمكان المتفق عليه – وكان المعلن إليه قد تقاعس فى تنفيذ التزامه بالتسليم رغم إنذاره على يد محضر بتاريخ .... لتسجيل هذا الإخلال .

وحيث أن الطالب قد وفّى التزاماته ومنها سداد الأجرة كما أنه لا يوجد سبب من الأسباب التى تجيز حق الحبس للمعلن إليه ومن ثم فإنه يحق للطالب فضلاً عن المطالبة إلزام المعلن إليه بالتسليم أن

---

(١) نصت المادة ١٦١ من قانون التجارة البحرى على أن إيجار السفينة غير مجهزة (عارية) عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بوضع السفينة تحت تصرف المستأجر لمدة محدودة دون تجهيزها بمؤن أو بحارة أو بعد تجهيزها تجهيزاً غير كامل .

يطالبه بتعويض الأضرار الناشئة عن التأخير عملاً بالقواعد العامة فى المسئولية .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة ...... الابتدائية الدائرة .... التجارية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بإلزامه بتسليم الطالب السفينة الموضحة البيان بصلب هذه الصحيفة ومشارطة الإيجار الزمنية المؤرخة .... وبالحالة المتفق عليها فيها وتحرير قائمة جرد بكل ما عليها من مواد ومؤن والأمر بإدخالها الحوض الجاف بميناء بورسعيد للكشف على بدنها للتحقق من حالتها قبل الاستلام وفى الموضوع إلزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... كتعويض عن الأضرار التى أصابته نتيجة التأخير فى التسليم مع فرض غرامة تهديدية قدرها .... جنيهاً عن كل يوم تأخير والإذن بتنفيذ الحكم فى الشق المستعجل بمسودته وشمول الحكم فى الشق الموضوعى بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة وإلزام المعلن إليه المصروفات (١) ومقابل أتعاب المحاماة فى الدعوى - مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى بكل ضروبها .

ولأجل العلم .

---

(١) تختص المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها مكتب تسجيل السفينة التى ترفع علم جمهورية مصر العربية بنظر الدعاوى العينية بها ما لم ينص القانون على غير ذلك (مادة ١٠ تجارى بحرى) والقاعدة العامة : أنه فى المواد التجارية يكون الاختصاص لمحكمة المدعى عليها أو المحكمة التى تم الاتفاق ونفذ كله أو بعضه فى دائرتها أو للمحكمة التى يجب تنفيذ الاتفاق فى دائرتها (مادة ٥٥ مرافعات) أما الإعلانات التى تتعلق ببحارة السفن التجارية أو بالعاملين فيها فتسلم للربان (مادة ٨/١٣ مرافعات) وجدير بالإشارة أنه فى حالة رفع الدعوى إلى محكمة غير مختصة أياً كان نوع الاختصاص فإنه يتعيّن عليها إذا قضت بعدم اختصاصها أن تأمر بإحالتها إلى المحكمة المختصة عملاً بالمادة ١١٠ مرافعات .

الفصل الثالث عشر
دعاوى البنوك

صيغة رقم (٢٣٧)

طلب على عريضة من بنك بالإذن له بفتح خزانة مستأجرة لأحد العملاء بسبب وجود أشياء خطرة بها

مادة ٣١٨ من قانون ٩٩/١٧

السيد / رئيس محكمة ....

بصفته قاضياً للأمور الوقتية

تحية طيبة وبعد

يتقدم الأستاذ .... المحامى بصفته وكيلاً عن الممثل القانونى لبنك .... بجهة .... ومحله المختار الإدارة القانونية بالبنك .

ضـــد

السيد / .... المقيم ....

الموضوع

١) بتاريخ .... استأجر المعروض ضده خزانة شخصية بالبنك ليضع بها ما يخشى عليه من التلف أو الضياع وذلك طبقاً للائحة وتعليمات البنك والاتفاق المبرم بين الطرفين .

٢) بتاريخ .... اكتشف المسئولون عن حراسة الخزانات أن الخزانة المستأجرة به أشياء خطرة (تذكر هذه الأشياء - كأسلحة أو ذخيرة مثلاً حتى لو كان المستأجر لديه رخصة حمل سلاح وذخيرة) ولما كانت هذه الأشياء مما لا يجوز حفظه فى الخزانات وطبقاً للتعليمات ولوائح البنك فقد تم إرسال كتاب موصى عليه بعلم الوصول إلى

المعروض ضده للحضور فوراً لسحب هذه الأشياء الخطرة من الخزانة إلا أنه رفض .

٢) وحيث أنه يحق للبنك عملاً بنص المادة ٣/٣١٨ من قانون التجارة أن يستصدر أمراً على عريضة للإذن للبنك بفتح الخزانة وإفراغها وسحب الأشياء الخطرة منها وذلك بحضور من يعينه القاضى لذلك ويحرر محضر بالواقعة تذكر فيه محتويات الخزانة .

لــــذا

نرجو التفضل بعد الإطلاع على هذا الطلب وحافظة المستندات المرفقة به الإذن للبنك بفتح الخزانة والأمر بتعيين من ترونه للحضور مع استعداد البنك لعمل المحضر اللازم وجرد ما فى الخزينة طبقًا للقانون والتعليمات .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى ....

مقدمه

عن البنك

المستندات المرفقة :

١) صورة عقد تأجير الخزانة .

٢) صورة لائحة تعليمات البنك بشأن تأجير الخزانات.

٣) صورة من الخطاب المسجل المرسل للمستأجر .

٤) صورة من محضر إثبات الحالة الذى اكتشف فيه المسئولون بالبنك وجود الأشياء الخطرة بالخزانة وأى مستند أخر يكون ذا صلة بالموضوع .

صيغة رقم (٢٣٨)

إعلان بحجز ما للمدين تحت يد بنك وطلب الإقرار بما فى الذمة

مادتان ٣١٣ و٣١٨ مرافعات ومادة ٣٢١ من قانون التجارة ١٧/٩٩

إنه فى يوم ....

بناد على طلب السيد / .... المقيم ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... إنتقلت فى تاريخه إلى كل من :

١) السيد / مدير بنك .... بصفته ويعلن بمقره بجهة .... متخاطباً مع ....

٢) السيد / .... (المدين للطالب) والمقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

حصل الطالب على حكم نهائى واجب النفاذ ضد المعلن إليه الثانى فى الدعوى رقم .... لسنة .... وأعلن الحكم له بتاريخ .... وهو يقضى بإلزامه بأداء مبلغ .... والمصاريف .

ولما كان يحق للطالب عملاً بأحكام المادتين ٣١٣ و٣٣٨ مرافعات والمادة ٣٢١ من قانون التجارة رقم ١٩٩٩/١٧ أن يحجز تحت يد المعلن إليه الأول على خزانة المعلن إليه الثانى وعلى حسابه الجارى رقم .... للتقرير بما فى ذمة البنك بما يوازى مستحقات الطالب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر انتقلت وأوقعت الحجز بمقتضى الحكم رقم .... المشمول بالنفاذ وذلك تحت يد المعلن إليه الأول على

المبالغ المملوكة للمعلن إليه الثانى والخزانة المؤجرة له وذلك وفاء لمبلغ .... ونبهت على الأول بعدم صرف ما يكون لديهم من أموال مستحقة للثانى وكلفته التقرير بما فى الذمة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان وذلك بقلم كتاب محكمة .... وإيداع هذه المبالغ خزينة المحكمة المذكورة وإلا يكون البنك مسئولاً مسئولية شخصية (١) .

ولأجل العلم .

---

(١) يقدم الإنذار من أصل وصورتين مرفقاً به الصورة التنفيذية المعلنة للحكم - وطبقًا للقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ فى شأن سرية الحسابات بالبنوك يقدم الإنذار بعد سداد الرسم مرفقاً به الصورة التنفيذية مع طلب غير مدموغ إلى مكتب المحامى العام بمحكمة الإستئناف المختصة لأن النيابة هى التى تتولى التنبيه على البنك ثم ترد الأوراق لطالب التنفيذ ومعها خطاب من المحامى العام بأنه لا مانع من اتخاذ إجراءات حجز ما للمدين لدى البنك وإلزام البنك بالتقرير بما فى ذمته .

ويمكن بعد ذلك اتخاذ إجراءات الحجز التنفيذى على البنك وتحصيل المبلغ المحكوم به للطالب وللبنك وللمدين أن يستشكل فى ذلك .

الفصل الرابع عشر
دعاوى الأوراق التجارية

صيغة رقم (٢٣٩)
دعوى تزوير أصلية على سند لأمر

مادة ٤٦٨ و٤٦٩ و٤٧٠ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ .... التاجر بجهة .... والمقيم .... ومحله المختار ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ (١)............... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/رئيس القلم المدنى بمحكمة .... الابتدائية بصفته ويعلن بمقر وظيفته بسراى المحكمة بجهة .... متخاطبًا مع ....

٣) السيد/ أمين سر الدائرة (٢) .... التجارية / المدنية بمحكمة ...... الابتدائية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطباً مع (٣) ....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ .... تقدم المعلن اليه الأول يطلب على عريضة

---

(١) حامل السند المطعون عليه بالتزوير .

(٢) اختصام أمين السر سببه أنه هو الموجود تحت يده السند المطعون عليه بالتزوير وحتى يقوم بضبطه وتحريزه .

(٣) تنص المادة ٤٧٠ من قانون التجارة على أن كافة القواعد المتعلقة بالكمبيالات تسرى على السند الأمر بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع ماهيته .

للسيد قاضى الأمور الوقتية بمحكمة .... الابتدائية أرفق به سنداً إذنياً بمبلغ .... نسب صدوره الى الطالب وطلب المعلن اليه الأول فى ختام عريضة الأمر بأداء الدين إلا أن السيد قاضى الأمور الوقتية رفض الطلب وأمر بتحديد جلسة وإعلان الطالب فبادر المعلن اليه الأول برفع الدعوى .... لسنة .... تجارى كلى .... ضد الطالب بالزامه بأداء الدين وبعد تداول القضية ولدى الاطلاع على السند الإذنى موضوع الدعوى فوجىء الطالب بأنه ليس بخطه كما أن التوقيع الثابت على السند ليس توقيع الطالب ، وخشية من الطالب بوصفه تاجراً من أن يقوم المعلن اليه الأول أثناء نظر هذه القضية بعمل بروتستو ضد الطالب بمقتضى هذا السند المزور وحتى لا يكون هذا السند سيفًا مسلطاً على الطالب مما يحق له معه أن يرفع دعوى تزوير أصلية للحكم برده وبطلانه عملاً بحكم المادة ٥٩ من قانون الاثبات التى تنص على أنه يجوز لمن يخشى الاحتجاج بمحرر مزور أن يختصم من بيده ذلك المحرر ومن يفيد منه لسماع الحكم بتزويره ويكون ذلك بدعوى أصلية ترفع بالأوضاع المعتادة ، وتراعى المحكمة فى تحقيق هذه الدعوى والحكم فيها القواعد المنصوص عليها فى هذا الفرع والفرع السابق عليه » (١) . وحيث أن السند المزور مودع حاليًا فى القضية رقم .... لسنة .... تجارى كلى .... المتداولة أمام الدائرة .... والتى يتولى المعلن اليه الثالث أمانة سرها وكان من حق الطالب أن يختصمه فى مواجهة رئيسه المباشر المعلن اليه الثانى لاتخاذ اجراءات تحريز هذا المحرر وحجبه عن المعلن اليه الأول وعن أن تتناوله يد العبث ولكى يمنع المعلن اليه الأول من سحبه من ملف القضية .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهم بصورة من

---

(١) وهما الفرعان الخاصان بالادعاء بالتزوير مواد من ٤٩ – ٥٩ اثبات وانكار الخط أو الامضاء وتحقيق الخطوط مواد ٣٠–٤٨ اثبات .

هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الابتدائية الدائرة .... الكائن مقرها بجهة......... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمعوا الحكم بتزوير السند الاذنى المؤرخ .... المنسوب صدوره الى الطالب والمبيّن الأوصاف بصدر الصحيفة مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاذ الاجراءات الجنائية ضد المعلن اليه الأول .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤٠)
دعوى بطلب أداء دين ثابت بسند لأمر
مادة ٤٦٨ و٤٧٠ و٤٧١ من قانون التجارة ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ ١٣ يناير سنة ١٩٦٢ تقدم الطالب للسيد رئيس محكمة القاهرة الابتدائية بطلب جاء فيه أنه يداين المعلن اليه بمبلغ ٣٩٦ ج بمقتضى سند لأمر صادر من المعلن اليه لأمر السيدة/ دينا محمد بسيونى ومظهر من الأخير تظهيراً تأمينياً لأمر الطالب ويستحق الأداء فى ١٥ أغسطس سنة ١٩٦٠ .

ولما كان المعلن اليه قد تخلف عن الوفاء بقيمة هذا السند رغم حلول ميعاد استحقاقه ومطالبته بالوفاء وإعلانه باحتجاج عدم الدفع فى ١٦ مايو سنة ١٩٦١ فقد تقدم الطالب بهذا الطلب ملتمساً صدور أمر اداء بإلزام المعلن إليه بأن يؤدى له المبلغ المسطر فى السند والفوائد القانونية بواقع ٥ ٪ من تاريخ إعلان المعلن إليه بإحتجاج عدم الدفع وحتى تمام الوفاء والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الأمر بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

وفى ١٩٦٢/١/١٤ صدر الأمر برفض الطلب وتحديد جلسة لنظر الموضوع ولما كان من حق الطالب إستصدار حكم بأداء الدين وكان التظهير التأمينى يعتبر ناقلاً للملكية فى العلاقة ما بين المظهر إليه

والمدين (محكمة القاهرة الابتدائية فى القضية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٢ تجارى كلى جلسة ١٢/٤/١٩٦٢ – المجموعة الرسمية للأحكام إصدار المكتب الفنى لمحكمة النقض .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة القاهرة الابتدائية الدائرة – التجارية الكائن مقرها ...... بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله إعتباراً من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم ...... الموافق ...... لسماع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ ٣٩٦ج المبين بالسند المشار إليه بصدر الصحيفةوالفوائد القانونية بواقع ٥ ٪ من تاريخ الإعلان باحتجاج عدم الدفع وحتى تمام الوفاء والزامه المصاريف ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤١)
دعوى رجوع على ضامن فى كمبيالة
مواد ٣٨٠ و٣٩٩ و٤٠٠ و٤١٨ و٤١٩ و٤٢٠
من قانون التجارة رقم ٩٩/١٧

إنه فى يوم ....

بناءً على طلب السيد/ ....المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ / ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

وأعلنته بالآتى

بتاريخ .... سحب السيد/ .... التاجر بجهة .... كمبيالة بمبلغ .... لصالح الطالب بضمان المعلن اليه .

ولما كان ميعاد السداد قد حلّ دون أن يفى المذكور بقيمة الكمبيالة وكان من حق الطالب أن يرجع على المعلن اليه بهذه القيمة بوصفه ضامناً عملاً بحكم المواد ٣٩٩ وما بعدها من قانون التجارة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة........... الابتدائية الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ .... قيمة الكمبيالة الموضحة الوصف والبيان بصدر هذه الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة .

صيغة رقم (٢٤٢)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظى بناء على كمبيالة
مادتان ٣٨٠ و٣٩٠ من قانون التجارة

السيد/ قاضى الأمور الوقتية بمحكمة .... الابتدائية

تحية طيبة وبعد

مقدمه .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ ....

ضـــد

السيد/ .... التاجر والمقيم ....

الموضـوع

بتاريخ .... سحب المعروض ضده كمبيالة لصالح الطالب بمبلغ .... وهى مقبولة الدفع وعليها صيغة القبول .

وحين حلّ ميعاد استحقاقها ماطل المعروض ضده فى سداد قيمتها فقام الطالب باتخاذ اجراءات البروتستو عملاً بأحكام القانون .

وحيث أنه رغم ذلك يحق للطالب تأسيسًا على حكم المادتين ٣٨٠ و٣٩٠ من قانون التجارة أن يطلب الحجز التحفظى على منقولات المعروض ضده كما أن هذا الحق ثابت للطالب بصريح نص المادة ١/٣١٦ مرافعات التى تجيز للدائن أن يوقع الحجزالتحفظى على منقولات مدينه فى حالة ما إذا كان حاملاً لكمبيالة أو سند تحت الإذن وكان المدين تاجراً له حق التوقيع على الكمبيالة أو السند يلزمه بالوفاء بحسب قانون التجارة .

بنــاء عليــه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافظة المستندات المرفقة ومواد القانون إصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظى على منقولات المعروض ضده والموجودة بمحله الكائن بالعنوان الموضح بصدر الطلب .

والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمـــه

توقيع الطالب أو وكيله

تحريراً فى ....

صيغة رقم (٢٤٣)
جنحة شيك لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب
مواد ٤٧٣ و٤٧٤ و٥٣٣ و٥٣٤ من قانون التجارة
رقم ١٩٩٩/١٧ (١)

إنه فى يوم ....

بناء على طلب السيد (٢)/ .... التاجر بجهة ....
والمقيم .... ومحله المختار ....

أنا .... المحضر بمحكمة .... الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ .... المقيم .... متخاطباً مع ....

٢) السيد/وكيل نيابة .... الجزئية بصفته ويعلن بسراى النيابة بمحكمة .... متخاطباً مع ....

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ .... أصدر المعلن اليه الأول شيكًا للطالب بمبلغ .... مسحوباً على بنك .... فرع ....

وحيث أن الطالب قدم الشيك للبنك فتبيّن :

أنه لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب .

---

(١) م ٣٣٧ ع – يحكم بهذه العقوبات (عقوبات النصب المنصوص عليها بالمادة ٣٣٦ ع) على كل من أعطى بسوء نية شيكًا لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب أو كان الرصيد أقل من قيمة الشيك أو سحب بعد اعطاء الشيك كل الرصيد أو بعضه بحيث يصبح الباقى لا يفى بقيمة الشيك أو أمر المسحوب عليه البنك بعدم الدفع » . وقد أرجئت أحكام العقاب على الشيك فى قانون التجارة الجديد وبالتالى تظل أحكام قانون العقوبات هى النافذة .

(٢) ليس يلزم أن يذكر المدعى أنه دائن بقيمة الشيك لأن الشيك بطبيعته أداة وفاء لحماية التعامل بالدرجة الأولى فيتعيّن صرفه حتى ولو كانت هناك مخالصة مستقلة عن ذات الشيك وتلك مسألة موضوعية فيجوز للمحكمة الجنائية أن تقضى بالبراءة حسبما يتضح لها من المستندات المطروحة .

أو ... أن الرصيد الموجود بالبنك لا يغطى قيمة الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول قد سحب رصيده بعد اعطاء الطالب الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول أصدر أمراً للبنك بعدم صرف الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول أخطر البنك المسحوب عليه الشيك بارجاء صرفه .

أو ... أن المعلن اليه الأول له رصيد يغطى قيمة الشيك إلا أنه عمد الى تغيير توقيعه المعتمد لدى البنك وترتب على ذلك رفض البنك صرفه (١).

وحيث أن الطالب أُضير من الجريمة ويحق له الادعاء مدنياً بحكم المادة ٢٥١ اجراءات وقد اختصم المعلن اليه الثانى لمباشرة الدعوى الجنائية وتوجيه الاتهام والمطالبة بإنزال مواد العقاب المقررة قانوناً .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلا من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الأول الحضور أمام محكمة جنح (٢) ....

---

(١) جرائم الشيك يتطلب دائماً أن يتوافر فى الشيك عناصره كورقة تجارية بأن يكون له تاريخ واحد ، وإلا فقد مقوماته كأداة وفاء تجرى مجرى النقود وتحوّل الى أداة ائتمان (كمبيالة أو سند إذنى) فيتعيّن أن يكون تاريخ السحب هو نفسه تاريخ الوفاء بمعنى أن يكون مستحق الأداء بمجرد الاطلاع عليه بغض النظر عن وقت تحريره .

ويتحقق القصد الجنائى بعلم الجانى وقت اصدار الشيك أنه لا يقابله رصيد كاف وقائم وقابل للسحب ويستوى انعدام الرصيد مع عدم كفايته أو الأمر بعدم صرفه . ولا يعتبر من ظهر الشيك مرتكباً للجريمة إلا إذا كان يعلم بأنه لا يقابله رصيد لأن التظهير يطهر الورقة التجارية من الدفوع .

راجع فى تفاصيل ذلك مؤلفنا الجنحة المباشرة طبعة ٢٠٠٣ ص ٢٤١ و ٢٤٢ .

(٢) الاختصاص المحلى يكون لمحكمة الجنح الواقع فى دائرتها محل اقامة المتهم أو مكان وقوع الجريمة أو مكان ضبط المتهم . (مادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية) ، والاختصاص المحلى فى المواد الجنائية من النظام العام.

الكائن مقرها بجهة .... بجلستها التى سوف تنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم .... الموافق .... لكى يسمع الحكم بطلبات المعلن اليه الثانى عقابه بالمادة ٣٣٧ عقوبات والزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ ٢٠٠١ج على سبيل التعويض المؤقت والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ.

لأنه بتاريخ .... بدائرة قسم .... أصدر الشيك المبيّن الوصف والمعالم بصدر الصحيفة والذى تبيّن أنه لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب .... (أو والذى تبيّن أن الرصيد ... الخ . وذلك حسب الوصف والقيد المبيّن بصدر الصحيفة) .

ولأجل العلم [1] .

---

(١) طبقًا للتعديل الذى طرأ على قانون الإجراءات الجنائية بالقانون رقم ١٧٤ لسنة ١٩٩٨ فإنه يجوز التصالح فى جريمة الشيك – راجع مؤلفنا الجنحة المباشرة طبعة ٢٠٠٣ المعدلة والمزيدة والمنقحة – دار المطبوعات الجامعية بالشاطبى إسكندرية

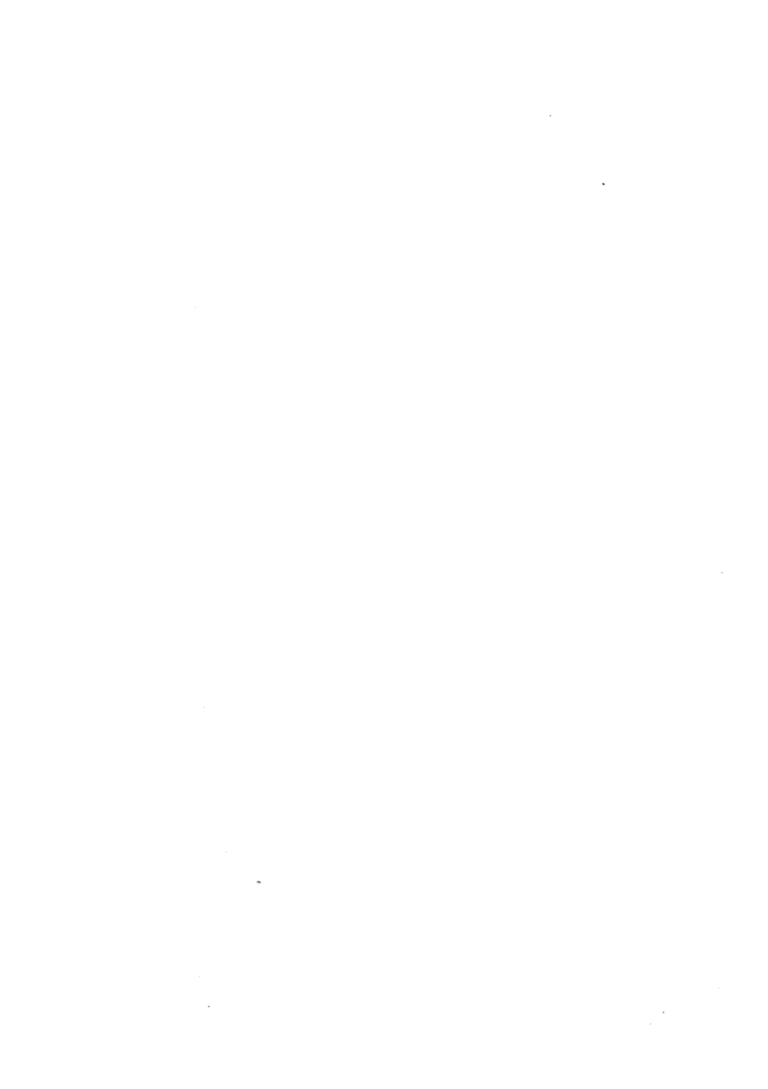
فهرس الجزء الثانى

الكرنك للكمبيوتر
ت : ٤٨٧٢٧١١










GP
co.
شركة
الجلال
للطباعة